

L'industria immobiliare italiana 2013

La valorizzazione del patrimonio immobiliare per la riattivazione dello sviluppo e della crescita dell'economia del Paese



Aderiscono a FEDERIMMOBILIARE



L'industria immobiliare italiana 2013

La valorizzazione del patrimonio immobiliare
pubblico e privato per la riattivazione
dello sviluppo e della crescita del Paese

L'industria immobiliare italiana 2013.
La valorizzazione del patrimonio immobiliare
pubblico e privato per la riattivazione
dello sviluppo e della crescita del Paese
Volume pubblicato per
FEDERIMMOBILIARE
Via Boezio, 92
00193 Roma
e-mail: info@federimmobiliare.it
www.federimmobiliare.it

È vietata la riproduzione, anche parziale, senza
la chiara indicazione della fonte e degli autori.

Realizzazione editoriale Agra srl
Progetto grafico Blu omelette – www.bluomelette.net
Stampa CSR – Roma

La presente ricerca è stata realizzata da
Federimmobiliare.
Il gruppo di lavoro è stato coordinato da
Daniela Percoco.

Foto di copertina: Corbis
Finito di stampare nel mese di aprile 2013

FEDERIMMOBILIARE **Governance**

Presidente

Gualtiero Tamburini

Vicepresidente Vicario

Federico F. Oriana

Segretario Generale

Paolo Crisafi

Vicepresidenti

Massimo Anderson, FEDERPROPRIETÀ
Fabio Bandirali, AICI
Giovanni Bottini, COBATY Italia
Giancarlo Bracco, FIABCI Italia
Enrico Campagnoli, IsIVI
Andrea Camporese, ADEPP
Monica Chittò, AUDIS
Marco Decio, IFMA Italia
Alessandro Gargani, ANCI
Guido Inzaghi, ULI Italia
Pietro Malaspina, CNCC Italia
Aldo Mazzocco, ASSOIMMOBILIARE
Pietro Membri, ANACI
Franco Minardi de Michetti, ASPESI
Marzia Morena, RICS Italia
Arrigo Roveda, Consiglio Notarile di Milano
Danilo Tardino, REIA
Francesca Zirnstein, AREL.

Collegio dei Probiviri

Silvia Maria Rovere (Presidente)
Edith Forte
Micaela Malinverno
Perla Masci
Anna Pasquali

Collegio dei Revisori

Claudio De Giovanni (Presidente)
Salvatore Olanda
Emanuele Navigli

Indice

Prefazione	7
<i>Gualtiero Tamburini</i>	
Introduzione al Seminario	11
<i>Aldo Mazzocco</i>	
Introduzione al Seminario	15
<i>Federico Filippo Oriana</i>	
Architettura e patrimonio ambientale e culturale	19
<i>Paolo Baratta (Presidente della Biennale di Venezia)</i>	
PARTE PRIMA	
IL REAL ESTATE: CARATTERISTICHE E DINAMICHE RECENTI DELLA FILIERA IMMOBILIARE	23
1. Quadro di riferimento	25
2. Riqualificazione e valorizzazione del territorio e del patrimonio immobiliare: principali studi e commenti	49
PARTE SECONDA	
LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE: IL CONTRIBUTO DEI PROTAGONISTI DEL SETTORE	109
1. Possibili tendenze degli investimenti di un ente previdenziale privatizzato: l'interesse verso la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e privato	111
<i>Andrea Camporese (ADEPP)</i>	
2. Ripresa dell'attività transattiva e di funding come precondizioni per attivare concretamente una strategia di valorizzazione dei patrimoni immobiliari	115
<i>Fabio Bandirali (AICI)</i>	

3. La valorizzazione del patrimonio immobiliare alla luce della riforma del condominio	123
<i>Pietro Membri (ANACI)</i>	
4. La riqualificazione e valorizzazione del patrimonio dei Comuni attraverso il Piano Città	125
<i>Tommaso Dal Bosco, Alessandro Gargani (ANCI)</i>	
5. La professionalità come elemento strategico: da AREL un confronto sulle opportunità	133
<i>Francesca Zirnststein (AREL)</i>	
6. La valorizzazione del patrimonio immobiliare privato tra operazioni di sviluppo, trading e gestione	139
<i>Federico F. Oriana (ASPESI)</i>	
7. Da immobili ad infrastrutture: come un cambiamento di approccio può creare sviluppo	143
<i>Aldo Mazzocco (ASSOIMMOBILIARE)</i>	
8. Superare la crisi rigenerando le città e valorizzando il patrimonio pubblico attraverso una urgente innovazione di processo (pianificazione strategica e PPP) e di prodotto (progetti di Qualità)	145
<i>Umberto Mosso (Direttivo AUDIS)</i>	
9. L'industria immobiliare commerciale in Italia: prospettive e proposte per la valorizzazione del patrimonio immobiliare italiano	151
10. L'adeguamento integrato del patrimonio immobiliare esistente come opportunità di sviluppo	157
<i>Giovanni Bottini (COBATY Italia)</i>	
11. Un contributo concreto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare per la ripresa e lo sviluppo del nostro Paese	169
<i>Massimo Anderson (Federproprietà)</i>	
12. Valorizzazioni e strumenti alternativi per riattivare il credito e l'economia. La visione FIABCI	177
<i>Giancarlo Bracco (FIABCI Italia)</i>	
13. Il facility management come leva per la valorizzazione dei patrimoni	183
<i>Marco Decio (IFMA Italia)</i>	
14. Mortgage Lending Value, Property and Market Rating e Title Insurance: strumenti innovativi per la riattivazione dello sviluppo e della crescita dell'economia del Paese	189
<i>Enrico Campagnoli (IsIVI)</i>	
15. L'influenza dei servizi telematici sul mercato immobiliare	195
<i>Danilo Tardino (REIA)</i>	

16. La valutazione sostenibile: fondamenta del processo di valorizzazione del patrimonio pubblico	199
<i>Marzia Morena (RICS Italia)</i>	
17. Sostenibilità del processo di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Profili normativi, urbanistico-architettonici, economico-finanziari	207
<i>Guido Inzaghi (ULI)</i>	
18. Valorizzare il Patrimonio Immobiliare Turistico Italiano	215
<i>Enrico Valdameri (Coordinatore Comitato Turismo di Federimmobiliare)</i>	
 PARTE TERZA	
PREVISIONI E PROSPETTIVE PER IL REAL ESTATE ITALIANO	219
1. Il Sentiment degli operatori: i risultati dell'indagine quadrimestrale – III quadrimestre 2012	221
2. Criticità ed opportunità del Real estate: l'indagine Delphi	229
3. La mappatura del settore	253
 Associations profiles	
FEDERIMMOBILIARE	263
ADEPP	265
AICI	266
ANACI	267
ANCI	268
AREL	269
ASPESI	270
ASSOIMMOBILIARE	271
AUDIS	272
CNCC	273
COBATY ITALIA	274
CONSIGLIO NOTARILE DI MILANO	275
FEDERPROPRIETÀ	276
FIABCI ITALIA	278
IFMA ITALIA	279
IsIVI	280
REIA	281
RICS ITALIA	282
ULI ITALIA	283
 Bibliografia essenziale	285

Prefazione

È dalla fine del 2008 che la crisi finanziaria globale ha radicalizzato i suoi effetti sul comparto immobiliare-costruzioni italiano. Durante il quadriennio 2009-2012, infatti, se ne è sostanzialmente dimezzata l'attività complessiva – tanto quella delle costruzioni, quanto quella dei servizi immobiliari – anche se era dal 2006 che, anticipando la crisi dei *sub prime* del 2007, si erano manifestati i primi segnali di indebolimento del mercato. In tale quadro, l'anno scorso, il 2012, è stato senza dubbio quello peggiore dell'intero periodo di crisi.

All'economia del paese è così venuto meno il sostegno che il macrosettore immobiliare – grazie ai suoi effetti moltiplicativi occupazionali, tecnologici, ambientali, sociali – aveva assicurato anche nel recente passato quando, in un contesto strutturale di debole crescita dell'economia italiana, era stato il contributo dell'immobiliare ad evitare l'arretramento del reddito nazionale. Peraltro, è vero anche il contrario, cioè che l'incertezza macroeconomica, il *credit crunch*, l'impoverimento delle famiglie, si sono tradotti poi in un prosciugamento della domanda al settore.

Il peso del comparto sull'intera economia – rappresentato dall'attività di costruzione, da quella immobiliare e dalla produzione di redditi da locazione – cala così, in soli quattro anni, dal 19,5% al 17,5% del PIL.

Stimiamo quindi che, dei 5,1 punti percentuali che misurano l'arretramento reale del PIL nazionale nel 2009-2012, almeno 2, ben il 40% del totale, siano da attribuire alla caduta dell'attività immobiliare con una perdita, per tale ragione, di più di 500 mila occupati.

Si tratta di una situazione insostenibile, se vogliamo restare al passo con i nostri *competitor*, una situazione che può essere affrontata solo se si farà strada una cultura condivisa del significato che un buon fare immobiliare ha per la crescita e lo sviluppo sostenibile del Paese.

La sostenibilità passa attraverso il ripristino del flusso degli investimenti, non solo pubblici, ma, in questo frangente, anche e soprattutto privati, tanto italiani quanto

esteri, che devono rispondere ai numerosi bisogni arretrati ed emergenti. Temi in agenda come l'*housing sociale*, l'espansione del mercato della locazione, la riqualificazione e la manutenzione, il risparmio energetico, la qualità urbana, ecc. non si risolvono se non a partire da politiche che, creando le convenienze ad investire, diano luogo ai presupposti per la realizzazione di questi obiettivi.

L'immagine del settore non sempre segue le trasformazioni avvenute. Venti anni fa l'ammontare degli investimenti in nuove costruzioni era circa pari alla somma di quelli in manutenzioni straordinarie con la spesa in manutenzioni ordinarie. Oggi, dopo un lungo percorso di progressiva crescita dei secondi rispetto ai primi, il rapporto fra i due aggregati è divenuto di 1 a 2. E probabilmente tale tendenza è destinata ad aumentare. Fra l'altro, fra le nuove costruzioni sta crescendo la percentuale di quelle che si attuano previa demolizione di volumi esistenti, quindi, con interventi che vengono realizzati su terreni che erano già occupati.

Recentemente, poi, il Governo italiano ha varato un disegno di legge volto al risparmio di suolo, così come molti programmi pubblici ed indirizzi urbanistici da tempo stanno cercando di orientare gli investimenti nel senso di assecondare questa tendenza. Anzi, le caratteristiche della grave crisi recessiva in corso tendono anche ad accelerarla, visto che oggi quelli maggiormente penalizzati dal punto di vista del *funding* sono gli investimenti a medio-lungo termine, *in primis* quelli in operazioni di sviluppo.

Per l'industria immobiliare si tratta allora, non solo di dover affrontare una emergenza congiunturale di dimensioni mai viste – sintetizzabile con una caduta del mercato nell'ultimo quadriennio nell'ordine del 50% –, ma di ripensare le sue principali linee operative, anche sulla base dei tanti cambiamenti in atto.

Oggi è possibile immaginare un futuro dell'industria immobiliare, in buona parte già presente, in alleanza "interessata", sia con le esigenze di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio culturale – i nostri grandi *asset* potenziali –, sia con lo sviluppo economico e sociale del Paese.

La sfida che dovrà fronteggiare l'industria immobiliare sta nel *commitment* verso l'investimento per rigenerare le tante parti di aree urbane costruite in modo non più rispondente ai bisogni contemporanei e nel riqualificare, mantenere e gestire l'infrastruttura immobiliare italiana.

Queste considerazioni sono confermate dai risultati dell'indagine sul *Sentiment* degli operatori immobiliari che abbiamo iniziato a svolgere dall'inizio del 2011 e dal *panel* Delphi che correda questo Rapporto Industria Immobiliare 2013, centrato sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e privato.

Per gli operatori intervistati, il mercato si manterrà difficile almeno per gran parte del 2013, per poi iniziare ad evolvere positivamente nell'ultima parte dell'anno e soprattutto nel 2014, sostenuto anche da una domanda abitativa che si evidenzia ancora elevata. L'aspettativa di una ripresa, pur se su diverse basi che in passato, si fonda soprattutto sui segnali macroeconomici positivi che provengono dall'estero, in parti-

colare dagli USA, dove al migliorato andamento dell'economia si accompagna anche quello del mercato immobiliare, che sembra aver imboccato decisamente la via della ripresa.

L'entità che tale ripresa potrà effettivamente avere in Italia dipenderà però non solo dall'evoluzione macro e microeconomica a livello globale, ma anche dalle politiche che saranno adottate con riferimento al mercato domestico.

Sono molti i temi in agenda che possono fare la differenza di risultato a seconda di come saranno affrontati nel corso della prossima legislatura. Ad esempio, sulle gestioni, valorizzazioni e privatizzazioni dei patrimoni immobiliari pubblici, fra gli operatori è diffusa la valutazione che esse si sono sin qui scontrate con procedure estremamente complesse, con volontà politiche quanto meno tentennanti e con la mancata consultazione preventiva degli operatori immobiliari, così come avviene nelle migliori pratiche internazionali. Oppure, sulla pressione fiscale immobiliare occorrerebbe aprire un dibattito anche "tecnico", visto che il presupposto su cui essa è stata recentemente aumentata, ovvero che in Italia fosse più bassa che negli altri paesi, è fortemente opinabile, poiché, secondo i dati ufficiali OCSE, ad esempio, per livello della fiscalità immobiliare l'Italia si colloca al di sopra della media. Ed ancora, strumenti come i Fondi immobiliari e le SIIQ potrebbero efficacemente essere utilizzati nelle più grandi operazioni di valorizzazione, dismissione e gestione, non solo pubbliche, migliorando la loro capacità di raccogliere in modo diffuso capitali *long term* non speculativi italiani ed esteri. Molto si potrebbe anche fare, senza costi a carico della finanza pubblica ma, anzi, con risparmi di spesa e guadagni di efficienza, intervenendo decisamente ad alleggerire il carico di burocrazia pubblica che – a partire da una urbanistica sempre più intricata – permea tutte le attività immobiliari soffocandone le potenzialità.

La varietà di tali tematiche, qui appena tratteggiata, è puntualmente rappresentata nei contributi che ciascuna delle Associazioni aderenti a Federimmobiliare ha redatto e che, assieme alle opinioni dei loro *leader* e a quelle di un ampio *panel* di operatori intervistati per misurarne il *Sentiment*, corredano questo Rapporto sull'Industria Immobiliare 2013.

Gualtiero Tamburini

Introduzione al Seminario

Aldo Mazzocco

Approfitto anche di questa opportunità per riproporre alla platea di Federimmobiliare quella che, di fatto, è la richiesta di Assoimmobiliare per una vera e propria politica economica per l'infrastruttura immobiliare, similmente a quanto fatto per altri settori strategici del Paese, non ultimo quello delle infrastrutture di trasporto.

Dai dati emerge chiaramente come il “rinnovo dell’Infrastruttura Immobiliare” sia la componente protagonista sempre più rilevante dell’attività immobiliare/edilizia, tanto da avere superato per importanza le nuove costruzioni. Questo ci rafforza nelle nostre convinzioni che da oltre un anno stiamo illustrando, a più riprese, nelle sedi istituzionali: l’ammodernamento dello stock esistente, diffuso, ecosostenibile e, laddove possibile, senza ulteriore consumo del suolo deve essere la via italiana per la ripresa dell’attività edilizia.

La Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare, sia pubblico che privato, oltre ad essere un’evidente necessità indotta dalle esigenze di riduzione del debito dello Stato e degli Enti locali, può rappresentare anche un’incredibile opportunità di sviluppo e crescita per l’occupazione in Italia; forse più di quanto non costituisca una buona via per la riduzione del debito pubblico.

Intervenire sull’Infrastruttura Immobiliare (case, uffici, scuole, carceri, ospedali, ecc.), significa alimentare in modo diffuso e capillare la piccola e media impresa dell’indotto edilizio non già per realizzare prodotto nuovo, forse inutile alla luce dell’evoluzione demografica e della saturazione del territorio, bensì per rendere più efficiente l’infrastruttura fisica all’interno della quale la popolazione vive, lavora, consuma e trascorre il tempo libero.

Gli investimenti pubblici e privati sul patrimonio immobiliare, rispetto anche ai pur indispensabili investimenti sulle grandi infrastrutture, presentano indubbi vantaggi macroeconomici sia in termini di diffusione nel tessuto economico su tutto il territorio, sia in termini di ritorni di efficienza complessiva della Nazione.

Una politica economica per la Valorizzazione dello sterminato Patrimonio Immo-

biliare Pubblico e dell'altrettanto rilevante Patrimonio Privato, oggi a rischio di obsolescenza, passa necessariamente attraverso alcune "aree di intervento" particolarmente urgenti ed in gran parte necessarie:

- a) favorire una massiccia e strutturale analisi e riorganizzazione dei patrimoni, attraverso precisi processi di segmentazione degli attivi completati da chiare azioni di valorizzazione implementabili anche in un momento di difficoltà economica come l'attuale;
- b) incentivare la finanziarizzazione dei patrimoni, per renderli liquidi e finanziabili con diverse fonti di finanziamento. Utilizzando le due macrostrutture (Fondi Immobiliari e SIIQ) di possesso e gestione degli immobili di cui l'ordinamento italiano dispone, è possibile, soprattutto rimediando ad alcune imperfezioni normative, far convergere sui vari sub patrimoni immobiliari, preventivamente segmentati e dotati di *business plan*, i capitali italiani e stranieri essenziali per rimettere in movimento il mercato.

Senza capitali internazionali non è infatti immaginabile alcuna azione di riqualificazione e dismissione su grande scala e senza ricorrere a veicoli *standard* quali i Fondi Immobiliari e i REITs/SIIQ, facilmente comprensibili e generalmente conosciuti da tutti i grandi investitori internazionali, non è immaginabile alcuna attrattività del Mercato Italiano verso l'Estero.

Assoimmobiliare sostiene e promuove da tempo un contributo riformatore che si sviluppi possibilmente lungo due assi fondamentali:

- la correzione di alcune distorsioni normative che regolano la costituzione e la gestione dei Fondi immobiliari italiani e dei REITs italiani (SIIQ);
- la promozione e l'incentivazione di nuove società immobiliari quotate, (la quotazione è infatti un pre-requisito necessario delle SIIQ), per porre rimedio all'anomala situazione del mercato italiano, che, a parità di stock con il mercato francese, non offre una profondità di mercato neppure confrontabile con quella del Paese d'Oltralpe, pur essendo le SIIQ non molto dissimili dalle SIIC francesi che rappresentano e si confermano un caso di assoluto successo nel panorama mondiale.

L'azione di promozione e incentivazione della costituzione di nuove società quotate candidate a diventare SIIQ dovrebbe essere perseguita in particolare nei confronti dei grandi soggetti istituzionali che possiedono grandi portafogli immobiliari (banche, assicurazioni e fondi pensione), che all'estero hanno saputo dare vita ad un nuovo settore finanziario che ha arricchito anche il listino di borsa in misura rilevante.

- c) Qualsiasi finanziarizzazione o dismissione sarà impossibile o inefficace se non accompagnata da una chiara volontà di ammodernare, principalmente dal punto di vista energetico e funzionale, gli *stock* immobiliari esistenti impiegando l'impressionante apparato produttivo italiano operante nel settore immobiliare-edile. Dare lavoro alle migliaia di piccole e medie imprese capaci di lavorare sulla ri-

strutturazione degli immobili genera un ritorno di occupazione e arricchimento infrastrutturale del Paese di evidente rilevanza anticiclica.

Vanno quindi incentivati questi tipi di interventi di ammodernamento degli stock, per esempio attraverso i meccanismi di premialità previsti dal nuovo PGT di Milano e da altri strumenti urbanistici.

- d) Realizzare in breve tempo una radicale semplificazione e una ragionevole omogeneizzazione delle normative urbanistiche regionali. Assoimmobiliare sta lavorando da tempo su un documento “aperto” la cui proposta per una nuova Legge urbanistica nazionale verrà formalizzata nelle sedi istituzionali.
- e) Aggiornare i modelli di valutazione del rischio e di assorbimento di capitale e l’approccio complessivo del sistema bancario nei confronti dei progetti di recupero degli edifici. Abi ha recentemente costituito un tavolo con Assoimmobiliare e Ance per arrivare a questo obiettivo.
- f) Promuovere una nuova concezione dell’ Immobiliare basata sul recupero, la riqualificazione e la buona gestione dell’infrastruttura innovativa del Paese, con modalità trasversali rispetto alla società civile, ai settori economici e agli interventi politici. Questo punto è così importante per Assoimmobiliare da aver chiesto a Federimmobiliare di concentrarsi su tale tema.

In conclusione, queste sono le Proposte di Assoimmobiliare per il Settore a gennaio 2013 e ulteriori temi sono in fase di analisi.

Introduzione al Seminario

Federico Filippo Oriana

1. IL QUADRO DELLO SVILUPPO E DEL *TRADING* IMMOBILIARE

Gli ormai sei anni di crisi del settore immobiliare – tra i vari loro effetti sulle condizioni operative in senso lato di questa attività – hanno sicuramente impattato su un profilo essenziale per le aziende che hanno (o avevano) come *core business* il *trading* e lo sviluppo: il deterioramento del grado di “commercialità” del prodotto immobiliare. Ossia, produrre il bene immobile per venderlo è divenuto più difficile e fondare un’attività su questo *business* molto più problematico. Il dato non dipende solo da fatti di mercato – ossia dalla congiuntura negativa che rallenta le vendite nelle grandi aree metropolitane e le riduce al minimo nel resto del Paese –, ma da un complesso di condizioni negative al contorno che si evidenziano quando l’obiettivo aziendale è arrivare alla vendita:

- a) riduzione del *loan-to-value* per l’investitore in tutte le fasi della produzione (dall’acquisto agli stati avanzamento lavori sempre più ritardati e ridotti nella quota di copertura degli effettivi costi sostenuti),
- b) difficoltà di accesso al credito dei clienti privati (in particolare i mutui prima casa dimezzati solo nel biennio 2011-2012),
- c) costo reale del denaro molto elevato a causa dello *spread* crescente praticato dalle banche sui finanziamenti immobiliari (secondo un calcolo di Aspesi, l’interesse medio finito praticato attualmente alla migliore clientela – rapportato ai bassi tassi ufficiali attuali, creditizio [Euribor] e di inflazione – e all’assenza di svalutazione della moneta [Euro invece di Lira] sarebbe come se al tempo dei tassi alti – ad esempio inizi anni ’90 – le operazioni immobiliari avessero pagato alle banche interessi passivi del 40%),
- d) contrasto alle realizzazioni da parte del vicinato con aumento esponenziale della conflittualità anche giudiziaria
- e) requisiti energetici e ambientali crescenti, costosi e penalizzanti

- f) disfavore delle amministrazioni pubbliche (in particolare comunali) alle costruzioni e trasformazioni private che si traducono in tempi concessori insostenibili (in particolare in periodo di interessi passivi reali molto alti) e *standard* volumetrici penalizzanti.

Assistiamo, quindi, ad un fenomeno – il deterioramento della commercialità – dalla forte connotazione strutturale e non meramente congiunturale, quindi destinato a durare nel tempo e in grado di modificare permanentemente le attività e il numero delle aziende del comparto. Se alle considerazioni svolte, aggiungiamo fatti come l'accresciuta tassazione, la diminuzione della propensione al risparmio e il minor favore all'investimento diretto in immobili, dobbiamo giungere alla conclusione che la crisi dello sviluppo e del *trading* immobiliare è una crisi strutturale e non di mercato. E il mercato è ciclico, il mestiere no. Si pongono, quindi, due questioni: da un lato la reazione effettivamente messa in atto a questi anni di crisi da parte delle società immobiliari, dall'altro quella delle loro prospettive future.

2. LA REAZIONE DELLE SOCIETÀ IMMOBILIARI ALLA CRISI DELLO SVILUPPO E DEL TRADING

Come hanno affrontato questa situazione negativa le aziende del settore, in particolare quelle associate all'Aspesi che ha come sua *core membership* la società di sviluppo e *trading*? Difficile dare una risposta valida per tutto un mondo ampio e variegato, concentrato in particolare in Lombardia e nel nord-Italia. Le centinaia di aziende che, in particolare nel grande nord, fanno il lavoro immobiliare senza avere la struttura di impresa con gli operai (per porre una linea di demarcazione a fini di analisi tra i promotori-sviluppatori e i costruttori in proprio che fanno – anche o solo – sviluppo) sono microcosmi complessi, con forte divaricazione dimensionale e spesso con una molteplicità di *business* al loro interno. Ma una linea di tendenza comune può forse – stando alle nostre informazioni associative – essere estrapolata: le aziende immobiliari si sono concentrate molto – o molto di più – sulla valorizzazione del loro patrimonio immobiliare, in essere o in acquisizione. Quell'attività che in inglese si chiama *property management*. È stata un'evoluzione naturale, in parte obbligata: di fronte al rischio elevato e alle difficoltà acquisitive e operative che caratterizzano – come sopra abbiamo sommariamente analizzato – l'investimento immobiliare finalizzato alla successiva (ri)vendita, concentrarsi sulla ottimale gestione del proprio patrimonio immobiliare assicura, in tempi come quelli attuali, alcuni vantaggi obiettivi:

- a) la libertà dall'obbligo di realizzare con quanto ne consegue in termini di rapporto con il sistema bancario,
- b) la libertà dall'obbligo di vendere e, quindi, dai rischi di penalizzazione dei valori patrimoniali,
- c) può comunque garantire la sopravvivenza, fino a quando la “nottata” non sarà

finita per aziende come le nostre che hanno relativamente pochi dipendenti diretti (non avendo operai) con un lavoro sufficiente per la copertura delle spese generali

d) la valorizzazione dei propri immobili è, in ogni caso, un'esigenza imprescindibile, per tutte le aziende, figuriamoci per quelle immobiliari che hanno nell'immobile il loro strumento e oggetto di lavoro: questa fase può essere l'occasione giusta per farla, una necessità che si sposa ad una convenienza, mentre in altri momenti la priorità realizzativa e/o commerciale distoglie da questa esigenza più di lungo termine.

In cosa consiste questa frontiera della valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare da parte delle società immobiliari? Pensiamo, in primo luogo, alla valorizzazione tecnica e tecnologica. Gli immobili di proprietà possono non essere a norma da un punto di vista impiantistico, in parte o *in toto*: la proprietà allora interviene con programmi di adeguamento, immediato o progressivo. Gli immobili, poi, possono essere a norma ma non moderni, ad esempio dal punto di vista dell'efficienza energetica: la proprietà allora interviene compiendo un *upgrading* strutturale sui fronti deficitari; oppure dal punto di vista edilizio, sia sulle strutture (ad es. recupero di sottotetti inutilizzati, *layout* spazi interni, parcheggi interrati, ecc.), sia in termini estetici (ad es. facciate, parti comuni, ecc.).

Esiste poi un altro versante della valorizzazione immobiliare, quello giuridico – contrattuale – amministrativo. Un immobile può non essere a norma, o non esserlo totalmente, sul piano urbanistico perché una sanatoria straordinaria (cd. condono) non è stata effettuata o perché non è stata completata. Oppure, essendo a reddito, può soffrire di una situazione locativa vecchia e/o insoddisfacente: un programma della proprietà può migliorare a medio termine la redditività del bene, con rinnovo dell'inquilinato e/o con accordi con gli inquilini sulla base, ad esempio, dello scambio tra canoni più alti contro scadenze più lunghe. Un altro versante di una efficace e pragmatica attività di valorizzazione privata può essere il cambiamento parziale delle consistenze immobiliari con parziali sostituzioni. Il *mix* del patrimonio esistente può non essere ottimale, sia per tipologia (uffici contro residenziale, ad esempio), sia per *location* (ad es. eccessiva esposizione su una particolare piazza, una città, un'area, una regione), sia per condizioni tecnico-edilizie (ad es. un numero elevato di immobili affittati in cattive condizioni da sostituire con un unico immobile in condizioni ottimali), sia una combinazione di tutti questi fattori. Una saggia politica aziendale porterà allora a vendere, in blocco o frazionatamente, gli edifici non strategici e ad acquistarne altri in sostituzione.

3. IL FUTURO DELLE SOCIETÀ DI SVILUPPO E DI TRADING IMMOBILIARE

Nonostante la gravità della crisi, gli Associati Aspesi continuano a rilevare una consistente propensione all'acquisto di unità residenziali da parte di privati per necessità

abitative: ad esempio nuove coppie che si sposano o coloro che vogliono migliorare lo *standing* dell'abitazione. I centri studi evidenziano ancora un forte fabbisogno abitativo insoddisfatto in Italia, in particolare nelle aree metropolitane e tra i giovani.

Soddisfare tali esigenze in regime di mercato è un ruolo nel quale è difficile immaginare sostituiti anche quantitativamente credibili alle società immobiliari. Nessun “*social housing*” o, comunque, programma di edilizia pubblica potrà mai sostituire, ma eventualmente solo affiancare, l'iniziativa privata nel campo della messa sul mercato di nuovi alloggi, sia di nuova costruzione che provenienti dal recupero di contenitori esistenti. Vi è, inoltre, l'altro importante capitolo della produzione di alloggi per le locazioni di mercato, prospettiva imprescindibile per il futuro del Paese, anche rispetto alla situazione degli altri paesi europei, ma che non potrà essere attivata senza misure fiscali specifiche, prima delle quali l'abbattimento al livello “prima casa” dell'aliquota IMU da applicarsi agli appartamenti affittati, appunto, a prima casa.

Le “immobiliari” di sviluppo e di *trading*, quindi, continueranno ad esistere ma dovranno operare secondo canoni differenti: prima di tutto dovranno essere più capitalizzate per ovviare all'allungamento dei tempi e, per questo, è auspicabile una concentrazione delle stesse. In secondo luogo, si dovrà coinvolgere nell'iniziativa chi detiene il bene da sviluppare, se non altro sino all'ottenimento dello strumento urbanistico. Entrambi questi discorsi, tuttavia, sono complessi e dovranno essere prima studiati dai nostri economisti di fiducia e, poi, dibattuti e sviluppati nei vari appuntamenti in cui la rappresentanza delle società e dell'industria immobiliari si troverà coinvolta nel corso del 2013.

CONCLUSIONI

Il vasto, radicato e articolato mondo delle società immobiliari, munite di azienda e che svolgono stabilmente attività operative è vivo e vitale. Ha reagito senza perdersi d'animo alla più grave crisi – economica, finanziaria e specifica, congiunturale e strutturale – che il settore abbia mai incontrato in Italia almeno dal 1929 a oggi.

Tali società hanno affrontato una parziale riconversione aumentando il loro grado di terziarizzazione e caratterizzandosi sempre di più come società di servizi – meno muratori, più colletti bianchi – dotate di alte competenze di progettazione, gestione, valorizzazione, innovazione, pianificazione, ecc. Si è, quindi, ampliato il solco che divide chi costruisce da chi fa immobiliare vero e proprio, fermo restando che il ruolo di committenza e vertice della filiera dell'immobiliare rispetto alle costruzioni resta imprescindibile e presenta ancora opportunità importanti sia per il segmento dell'attività immobiliare che per quello delle costruzioni che non possono prescindere dalla capacità strategica, finanziaria, e commerciale dell'immobiliare.

Architettura e patrimonio ambientale e culturale

Paolo Baratta (Presidente della Biennale di Venezia)

Due parole sulla storia della Biennale di Venezia utili anche ai fini dell'argomento in discussione. Nel 1893 il sindaco della città di Venezia, Riccardo Selvatico, di fronte ai problemi di natura economica e sociale della città si inventa e propone la realizzazione di una mostra internazionale dedicata alle arti visive. Il modello era quello in voga nell'epoca, una mostra fondata sui padiglioni di vari paesi come nelle Expo, con le quali si diffondevano la conoscenza e i miti della scienza e della tecnologia. A differenza di quanto facevano gli altri, invece di dare vita a un evento *una tantum*, il sindaco prevede che la manifestazione si sarebbe tenuta ogni due anni. Fondò la Biennale, scelta straordinaria che candidava Venezia ad essere il riferimento per gli artisti non solo per il 1895, ma anche per gli anni futuri. Ed è così che la città simbolo della decadenza diventò una delle capitali del mondo del contemporaneo. Una contraddizione? No, semplicemente il risultato di un'idea brillante. Sono trascorsi 35 anni e alla Mostra di Arte si è sommata la Musica (1930), la Mostra Internazionale di Arte Cinematografica (1932), il Teatro (1934). Nel 1998 viene istituito il settore Danza.

Ma a partire dal 1980 è emersa la opportunità di dedicare un pensiero all'Architettura, nuovo settore che nasce da una costola dell'Arte. Alla Mostra Internazionale di Architettura viene data, a partire dal 1998, la nuova forma duale della Mostra Internazionale affiancata dalla mostra per padiglioni dei paesi. Questa Mostra è cresciuta nel tempo con curatori scelti tra personalità di tutto il mondo. Nel corso degli ultimi quattro anni abbiamo avuto come tema di fondo quello della preoccupazione di un eccessivo scollamento e divaricazione tra architettura e società civile. Negli ultimi decenni agli architetti veniva affidato il compito di stupire con interventi di grande effetto che in parte rappresentavano certamente importanti novità, ma che nello stesso tempo evidenziavano sempre più una certa mediocrità che dominava negli sviluppi urbani ordinari, e non solo in quelli che sfuggivano al controllo, come le megalopoli cresciute vertiginosamente, ma anche negli sviluppi urbani di paesi sviluppati e con-

solidati. Ci è sembrato che la società civile fosse addirittura incapace di esprimere esigenze e domande all'architettura in una sorta di rassegnata accettazione degli sviluppi quantitativi che via via si andavano realizzando.

Ed è così che nel nostro paese si sono sviluppate realtà urbane che si sono susseguite come colate laviche, dall'edilizia delle periferie della prima industrializzazione di Milano e Torino, alle distese di villette familiari del secondo sviluppo industriale degli anni settanta-ottanta, dalle colate di seconde case nei luoghi turistici, alle colate di edilizia abusiva, manifestazione di un paese che testimoniava un arricchimento economico senza pari sviluppo civile.

Le varie mostre della Biennale hanno toccato proprio questo argomento: *Architecture Beyond Building* (A. Betsky 2008), *People meet in architecture* (K. Sejima 2010), *Common Ground* (D. Chipperfield 2012). Con la prossima mostra che si terrà nel 2014 un'importante figura dell'architettura contemporanea, Rem Koolhaas, ci ripropone gli elementi fondamentali dell'architettura, quasi a richiamare la nostra attenzione sull'ABC della cultura con la quale un paese civile deve governare i propri sviluppi. Essa ha luogo in una fase della vita italiana particolare. È sempre più diffusa la convinzione che i nostri sviluppi edilizi hanno comportato un elevato consumo di suolo, e che i futuri sviluppi dovranno essere di riqualificazione dei volumi esistenti, in molti casi con utilizzi che si modificheranno rispetto a quelli che ne determinarono la costruzione. Di fronte a questa nuova constatazione, che ci richiama ad una più complessa gestione degli sviluppi futuri, sta l'azione importante di tutela realizzata nel nostro paese, dove il complesso delle norme e delle amministrazioni che caratterizzano la tutela dei beni architettonici in Italia collocano il nostro paese all'avanguardia in questo campo.

Punto di partenza di questa azione di tutela è la considerazione che i beni culturali non sono singoli beni aventi carattere monumentale, secondo una visione da collezionisti di opere, ma beni culturali sono considerati interi centri urbani, piazze, strade, che comprendono edilizia comune e così via.

Il mondo ci invidia la realtà dei nostri centri storici e la realtà presente ci richiama a una maggiore attenzione al paesaggio e ai beni naturali. In passato gli sviluppi sulle realtà storiche (beni culturali) e sulle moderne realtà urbane sono andati secondo linee divaricanti. Gli sviluppi edilizi sono stati governati da qualità della domanda e qualità dell'offerta, ambedue inadeguate. Per il futuro non si può che prospettare una diversa modalità e nuovi e diversi equilibri ad un livello di qualità più alto. Per il futuro non si può che prospettare un progetto di vera e propria *renovatio urbis* fondato su tre pilastri.

1. Un'attenta e consapevole azione di tutela con la valorizzazione, e quindi con sempre crescente cura, della qualità amministrativa delle strutture preposte secondo un'azione ben articolata e volta al patrimonio storico, dotando il Ministero di una somma adeguata alla cura del patrimonio culturale di proprietà dello Stato.
2. Uno strutturato programma di riqualificazione del patrimonio costruito nei de-

cenni recenti, completato anche da un coerente sistema fiscale e da adeguati strumenti di governo del territorio.

3. Un impegno delle amministrazioni locali a una nuova valorizzazione delle loro realtà per renderle più competitive, non tanto e non solo per attirare nuovi turisti, ma piuttosto per attirare nuove risorse umane, e non solo, operanti nella scienza, nelle tecnologie, nella cultura, nella produzione di prodotti di qualità, con grande attenzione alle capacità concorrenziali che derivano dalla capacità di innovare.

La Biennale di Architettura è diventata la più importante manifestazione del settore nel mondo, ed è un ennesimo paradosso l'aver raggiunto questo risultato in un paese che è stato quantomeno distratto nei confronti dei suoi sviluppi negli ultimi decenni, e in un paese nel quale (ennesimo paradosso) ben 76.000 sono gli studenti di architettura, uno ogni 750 abitanti contro una media europea di uno ogni 2.500 abitanti. Gli iscritti all'Ordine degli architetti in Italia sono 145.000 contro i 35.000 di tutta la Francia.

La Mostra di Architettura può offrire un luogo nel quale i temi del nostro futuro governo del territorio siano affrontati con animo libero. Qualsiasi fenomeno che interessi il nostro futuro urbano e immobiliare – si tratti di risparmio energetico, di utilizzo del territorio, di qualità della vita individuale e collettiva – al dunque pone il problema della forma architettonica della realtà fisica nella quale viviamo. Non possiamo più essere orfani delle discipline che più di altre possono suggerirci, se opportunamente sollecitate, risposte qualificate a una domanda che non può in prospettiva che essere più qualificata di quanto sia successo finora.

Non mi resta che auspicare sia una maggior dimestichezza con quello che siamo, sia la presa d'atto della Biennale d'Architettura come opportunità per tutti, nell'interesse di tutti.

PARTE PRIMA
IL REAL ESTATE:
CARATTERISTICHE E DINAMICHE
RECENTI DELLA FILIERA
IMMOBILIARE

1.

Quadro di riferimento

La leva immobiliare per crescere...

Il Rapporto sull'Industria Immobiliare Italiana 2013, che qui presentiamo, ha come *focus* il tema della *Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico e Privato per la Riattivazione dello Sviluppo e della Crescita del Paese*.

Un anno fa il Rapporto sull'Industria Immobiliare Italiana 2012 recava invece il sottotitolo *Opportunità per la Crescita*. Quella scelta era dettata dall'esigenza di sottolineare, con dati concreti, il ruolo che l'immobiliare allargato ha come meccanismo di propulsione della crescita economica.

Ad una crescita a cui l'economia nazionale ancora oggi, dopo sei anni di dura crisi, aspira. Ma, una delle cause fondamentali del mancato rilancio dello sviluppo del Paese, pensiamo, è da attribuire al permanere del venire meno della leva, sempre efficace in passato, del comparto immobiliare. E questa situazione, pur con tutti i *caveat* del caso – è opinione generale, confermata anche dal *panel* Delphi dei Presidenti delle Associazioni aderenti a Federimmobiliare –, comincerà timidamente a modificarsi non prima della seconda parte del 2013 e più probabilmente nel corso del 2014.

Naturalmente, la crescita sarà più o meno significativa a seconda delle politiche che il prossimo Governo metterà in campo oltre che dell'andamento economico globale.

... focalizzandosi sulla gestione e riqualificazione del patrimonio costruito

La scelta del tema alla base del Rapporto 2013 segue quindi lo stesso filo rosso di quello del 2012, scegliendo di evidenziare, in questo Rapporto, il ruolo del settore immobiliare di promotore dello sviluppo con riferimento particolare alle problematiche della gestione e riqualificazione del patrimonio costruito.

Lo sviluppo derivante dall'immobiliare, pur suffragato nella teoria economica, non trova riscontro nelle politiche adottate...

L'equazione immobiliare/sviluppo, pur essendo suffragata da una ampia messe di dati e di riconoscimenti anche da parte di autorevoli studiosi di economia, non trova, causa diffusi pregiudizi, conseguenti e concreti riconoscimenti nelle politiche economiche e industriali¹. Ribaltare questi pregiudizi è quanto mai arduo ma oggi vi sono condizioni che potrebbero aiutare almeno ad attenuarne la portata.

... ma ora vengono meno le condizioni su cui poggiava un atteggiamento pregiudiziale nei confronti dell'immobiliare

Esse sono da ricondurre al sostanziale esaurimento, almeno in un contesto come quello italiano ed europeo, della fase storica dell'espansione fisica delle città e dei grandi processi di inurbamento. L'espansione fisica della città, infatti, è stata indubbiamente il motore fondamentale della creazione della rendita assoluta la quale, perciò, non trova più quella alimentazione naturale che discendeva dallo spostamento continuo verso l'esterno dei confini della città. È anche all'esaurirsi di questa lunga fase storica, che si accompagna all'industrializzazione ed al *boom* demografico, che si deve la recente attenzione all'avvaloramento del patrimonio costruito con il corollario della rigenerazione del territorio privilegiando quegli interventi che vanno nella direzione della densificazione urbana piuttosto che in quella del consumo di *greenfield*.

Il suolo: risorsa scarsa e non rinnovabile

Solo pochi anni fa sarebbe stato difficile da parte degli interessi economici delle filiere immobiliari accettare l'idea che il suolo è una risorsa scarsa e non rinnovabile e che, pertanto, va risparmiata e tutelata.

Stiamo assistendo ad un cambiamento culturale che riguarda la società intera

C'è stato però un cambiamento culturale che ha investito la società intera oggi molto più sensibile ai temi dell'ambiente naturale e urbano, alla tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. L'impostazione contraria all'ulteriore consumo di suolo, fortunatamente, non è solo culturale – avrebbe vita grama altrimenti – ma trova sostegno anche in solide ragioni economiche che riconoscono l'importanza della qualità, dall'ambiente, al tessuto urbano, alla qualità urbanistica ed edilizia, nella determinazione del valore immobiliare.

¹ Le cause sono numerose, concentrandosi essenzialmente sul fatto che si attribuisce al settore una scarsa produttività in contrapposizione agli altri settori economici, o anche che esso si basa non tanto sul reddito prodotto bensì sulla rendita, fino poi ad affermare – siamo sempre nel campo del pre-giudizio – che il settore immobiliare/costruzioni è responsabile della cementificazione del territorio, non curandosi di preservarne le qualità paesaggistiche, ambientali e storico-culturali.

Qualità attraverso la rigenerazione del territorio in un processo sempre più integrato... Perché la qualità possa essere conseguita è allora necessario investire con l'ottica di rigenerare vaste porzioni del territorio costruito, integrando tutte le fasi di un processo che va dalla produzione alla manutenzione di ciascun immobile e dell'ambiente in cui è ubicato.

... dove gli interessi degli stakeholder convergono... In questa ottica gli interessi degli *stakeholder* divengono convergenti: ai produttori e agli investitori conviene la qualità perché solo per la qualità vi è una domanda solvibile, così come conviene ai proprietari la cui ricchezza è accresciuta da beni di maggiore qualità e agli utilizzatori che ne beneficeranno vivendo in abitazioni o luoghi di lavoro migliori, qualitativamente, di prima.

... verso una gestione dinamica del patrimonio costruito Fra le Associazioni e gli Enti aderenti attenti alle dinamiche immobiliari, oggi è diffusa la convinzione – pur senza astratti fondamentalismi – che, dopo una lunga fase storica dominata dall'espansione fisica delle città, l'industria immobiliare, volendosi confrontare con una domanda di famiglie e imprese per immobili di qualità, debba avere come principali modalità di intervento tendenziali la gestione dinamica del patrimonio costruito. La gestione, come area operativa per le imprese, è peraltro una scelta che viene esplicitata nei commenti della maggior parte dei protagonisti aziendali del *real estate* che contemporaneamente dichiarano che punteranno a promuovere l'attività nell'*advisory, trading, property* o *facility management*, contenendo le aree operative di rischio legate al *development*.

Il cambiamento è oramai giunto a maturazione.

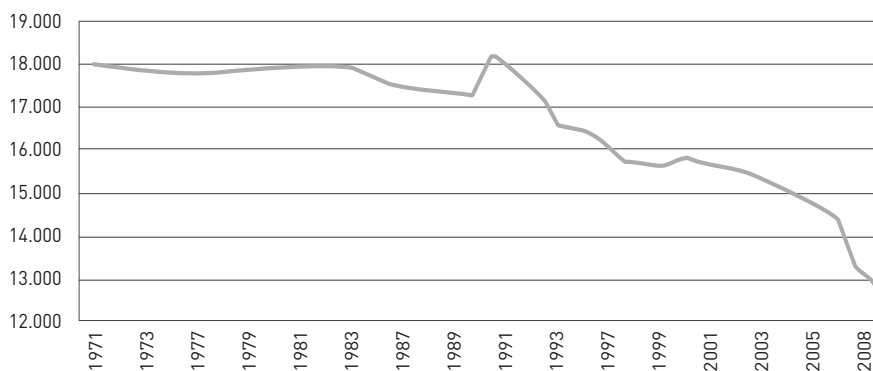
Numerose sono le evidenze:... Si tratta di un cambiamento di grande rilievo che ha iniziato a manifestarsi non da ora, ma che solo ora è giunto a maturazione, anche se è da vedere se, una volta passata l'attuale stretta finanziaria, magari su basi diverse, non si creeranno le condizioni per affrontare di nuovo ambiziosi obiettivi a medio-lungo termine.

Tuttavia, del recente orientamento culturale che privilegia l'utilizzo dei *brownfield* rispetto ai *greenfield* ne sono prova anche alcuni significativi fatti recenti.

... il Rapporto del Ministero delle Politiche Agricole,... Merita una particolare sottolineatura al riguardo il recentissimo Rapporto del Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali, "Costruire il futuro: difendere l'agricoltura dalla cementificazione", che argomenta puntualmente come l'Italia stia

perdendo terreni agricoli in un *trend* negativo e continuo. Infatti, dagli anni '70 del secolo scorso ad oggi l'Italia avrebbe perso una superficie agricola pari a Liguria, Lombardia ed Emilia Romagna messe insieme, per cause che possono essere ricondotte a due macro fenomeni: l'abbandono dei terreni da parte degli agricoltori e l'avanzamento delle aree edificate. Quest'ultimo è il fenomeno che, sostiene il Rapporto, desta maggiori preoccupazioni. Esso, infatti, "...oltre ad essere irreversibile e con un elevato impatto ambientale, interessa i terreni migliori sia in termini di produttività che di localizzazione: terreni pianeggianti, fertili, facilmente lavorabili e accessibili quali, ad esempio, le frange urbane, le aree costiere e quelle pianeggianti".

Figura 1.1 I SAU dal 1971 al 2010
(migliaia di ha)



Fonte: Elaborazione MIPAAF su dati Eurostat

... il Dossier di
FAI e WWF,...

In massima parte, quindi, si tratta delle aree urbanizzate, su cui lancia l'allarme anche un altro recente e documentato studio promosso da FAI e WWF, "Terra rubata, viaggio nell'Italia che scompare". Secondo questo lavoro – dove si sostiene anche che, in assenza di correttivi, la tendenza al consumo incrementale di suolo sarà ancora più marcata che in passato – negli ultimi 50 anni, le aree urbane in Italia si sarebbero moltiplicate di 3,5 volte e la superficie occupata sarebbe aumentata, dagli anni '50 ai primi anni del 2000, di quasi 600 mila ettari².

² Tra le proposte FAI e WWF, per fermare il consumo del suolo, vengono indicati: "severi limiti all'urbanizzazione nella nuova generazione di piani paesistici e, in attesa della loro definitiva redazione, una moratoria delle nuove edificazioni su scala comunale; il censimento degli effetti dell'abusivismo edilizio su scala comunale per contrastare più efficacemente il fenomeno; dare priorità al riuso dei suoli anche utilizzando la leva fiscale per penalizzare l'uso di nuove risorse territoriali;

- ... *il DDL sul consumo del suolo*, ... È anche alla luce di tali tipi di analisi che muta l'animo collettivo creando le condizioni, ad esempio, per il recente varo del disegno di legge di iniziativa governativa sul consumo di suolo che aveva raccolto vasti consensi e che non ha potuto procedere nel percorso parlamentare a causa della caduta del Governo.
- ... *il Piano città ed il CIPU*, ... Oppure, ancora, il varo del "Piano Città", ovvero di una iniziativa che prevede di realizzare una serie di interventi *brownfield*, all'interno della città costruita e l'insediamento, recentissimo (23 gennaio 2013), del "Comitato Interministeriale per le Politiche Urbane". È da notare al riguardo del Piano Città che con soli 318 milioni di Euro di origine statale si attiverà un investimento complessivo per 4,4 miliardi di Euro, un moltiplicatore molto maggiore di quello che si sarebbe potuto estrarre da un classico intervento in infrastrutture. Tuttavia, occorre rimarcare che nei progetti presentati, la parte gestionale dopo la realizzazione dell'intervento continua ad essere la grande assente e la causa poi del degrado che le nuove realizzazioni, successivamente all'inaugurazione, subiscono.
- ... *la perequazione urbanistica volta alla densificazione degli spazi già urbanizzati*, ... Ancora, sempre nella direzione del contenimento del consumo del suolo, l'orientamento verso la perequazione urbanistica come strumento utilizzato non solo per spalmare più diffusamente la rendita assoluta, riducendo le sperequazioni fra terreni edificabili e non, ma anche per far tendere la città alla densificazione degli spazi già urbanizzati.
- ... *l'asse di finanziamento della Commissione Europea per il recupero delle aree degradate per il 2014-2020* In altri paesi europei, poi, l'attenzione alla città costruita ed all'ambiente data da più tempo, in un crescendo che si è sostanziato nella recente approvazione di un indirizzo alla Commissione di riservare alle politiche di recupero delle aree degradate, per il periodo 2014-2020, ben il 5% del *budget* comunitario, con possibilità per il nostro Paese di un ammontare complessivo di risorse pari ad almeno 2,5 miliardi di Euro.

procedere ai cambi di destinazione d'uso solo se coerenti con le scelte in materia di ambiente, paesaggio, trasporti e viabilità. Rafforzare la tutela delle coste estendendo da 300 a 1000 metri dalla linea di battigia il margine di salvaguardia; difendere i fiumi, non solo attraverso il rispetto delle fasce fluviali, ma con interventi di abbattimento e delocalizzazione degli immobili situati nelle aree a rischio idrogeologico; farsi carico degli interventi di bonifica dei siti inquinati, escludendo che i costi di bonifica vengano compensati attraverso il riuso delle aree a fini edificatori".

*La valorizzazione
del territorio
in un'ottica
di sviluppo
sostenibile...*

Recuperare e valorizzare il tessuto costruito delle città è però solo parte di un bisogno più ampio di salvaguardia e valorizzazione che riguarda il territorio ed il paesaggio nel loro insieme. Dopo i decenni della ricostruzione e industrializzazione del Paese, caratterizzati dalle necessità dell'urbanizzazione e della crescita demografica, fenomeni oggi assai meno dinamici, si pone quindi il problema di come attuare concretamente una valorizzazione del territorio in un'ottica di sviluppo sostenibile.

*... nel settore
pubblico, ...*

Questa nuova impostazione è quella che fa anche mettere al centro delle politiche di valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici³ la razionalizzazione nell'uso degli spazi, la riqualificazione degli immobili, il recupero e la rigenerazione dei contenitori e dei siti obsoleti, la dismissione di quanto non risponda più alle necessità.

*... in quello
privato, ...*

Non diversamente da quelli pubblici, anche i patrimoni immobiliari privati devono confrontarsi con tematiche manutentivo-riqualificative assai eterogenee, che vanno dagli immobili di interesse storico-artistico e culturale, agli immobili più recenti delle periferie delle città, da quelli frutto dell'urbanizzazione disordinata delle coste, ai tanti capannoni industriali disseminati sul territorio.

*... ma anche
nell'ambiente e
nel paesaggio*

Si tratta di tematiche nuove, stimolate dal tanto di "vecchio" costruito che dobbiamo mantenere e riqualificare, che riguardano, quindi, non solo i contenitori, ma il paesaggio stesso e l'ambiente, le più importanti delle risorse su cui dovrebbe far leva l'economia dell'Italia, come ribadito recentemente nel Piano Strategico per il Turismo presentato dal Governo nello scorso mese di Gennaio⁴.

È da osservare che, secondo stime di larga massima, ma abbastanza condivise fra i tecnici di *space planning*, una ristrutturazione dei luoghi di lavoro, alla luce dei principi dell'ottimizzazione tecnica degli spazi di lavoro, potrebbe portare a "risparmiare" circa il 30% degli spazi oggi utilizzati.

³ Sulle politiche di valorizzazione e le normative più recenti si veda: Agenzia del Demanio, 2012, *Politiche e strumenti per la valorizzazione economica e sociale del territorio attraverso il miglior utilizzo degli immobili pubblici*.

⁴ Presidenza del Consiglio dei Ministri, il Ministro per gli Affari Regionali, il Turismo e lo Sport, Turismo Italia 2020, *Leadership, Lavoro, Sud, Piano Strategico per lo Sviluppo del Turismo In Italia*, Roma – 18 Gennaio 2013.

È da tali ordini di considerazioni che prende le mosse il cambiamento di prospettiva per quanto riguarda l'attività immobiliare, ovvero, come accennato, il passaggio, in termini quantitativi, già intrapreso, dalla prevalenza della nuova produzione a quella della manutenzione, riqualificazione e rigenerazione.

Questo cambiamento di prospettiva deve necessariamente essere accompagnato da una complessiva rivisitazione dell'impianto normativo che regola il settore, a cominciare dalla legge urbanistica, per arrivare sino ai diversi meccanismi di incentivazione come emerge chiaramente dai risultati dell'indagine Delphi che qui viene presentata.

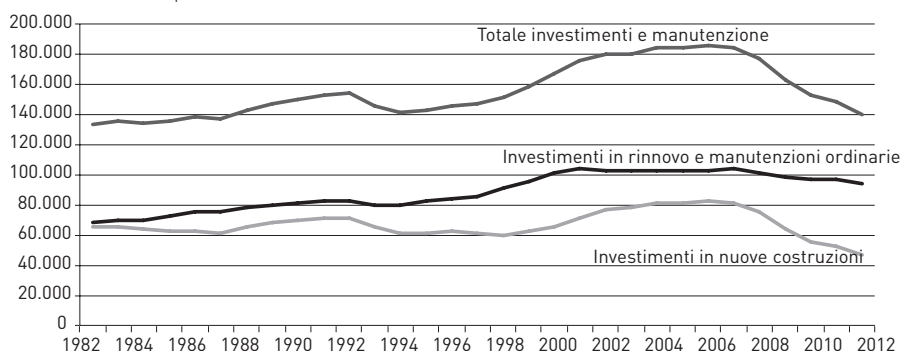
La dinamica

dell'attività edilizia: cambia il rapporto fra investimenti e manutenzioni

Un indicatore di come detto cambiamento di prospettiva si sia sostanziato nel mercato dell'attività edilizia e immobiliare è costituito dalla dinamica degli investimenti e della spesa in manutenzioni ordinarie. Esaminando la serie storica degli ultimi 30 anni attraverso i dati CRESME⁵ sulla produzione edilizia, infatti, si osserva il progressivo cambiamento del rapporto fra gli investimenti in nuove costruzioni e quelli in rinnovo (o manutenzione straordinaria) e in manutenzione ordinaria. All'inizio del periodo trentennale esaminato, il valore della produzione in nuove costruzioni era sostanzialmente uguale a quello delle altre due componenti sommate. Oggi rinnovo e manutenzione ammontano invece a un valore circa doppio rispetto al nuovo.

Figura 1.2 Investimenti in costruzione e manutenzione ordinaria

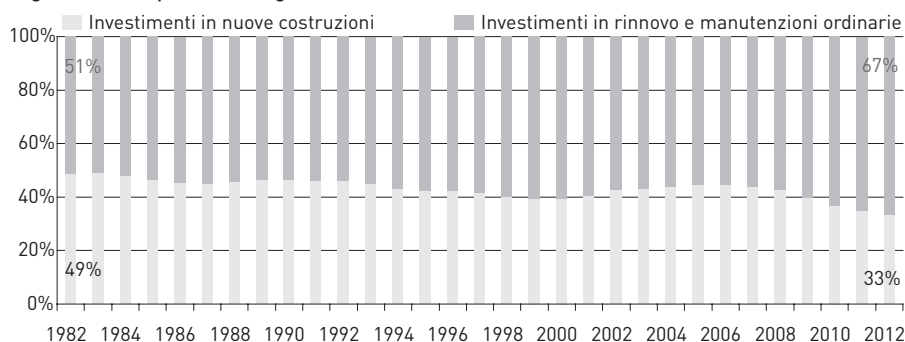
(milioni di euro a prezzi costanti 2005)



Fonte: Elaborazioni Federimmobiliare su dati CRESME

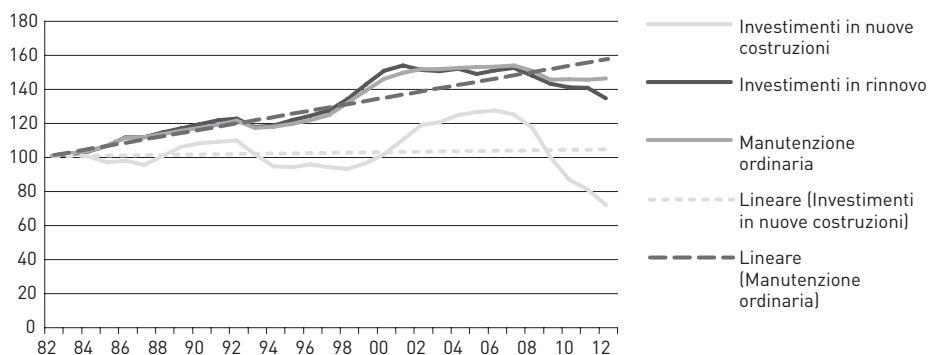
⁵ Si desidera ringraziare il CRESME – Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio (www.cresme.it) per averci fornito le serie storiche sugli investimenti in costruzioni e sulla spesa edilizia che sono di seguito commentate.

Figura 1.3 Composizione degli investimenti in costruzione e manutenzione ordinaria



Fonte: Elaborazioni Federimmobiliare su dati CRESME

Figura 1.4 Andamento di lungo periodo di investimenti in costruzioni e manutenzione ordinaria (1982 = 100, a prezzi costanti 2005)



Fonte: Elaborazioni Federimmobiliare su dati CRESME

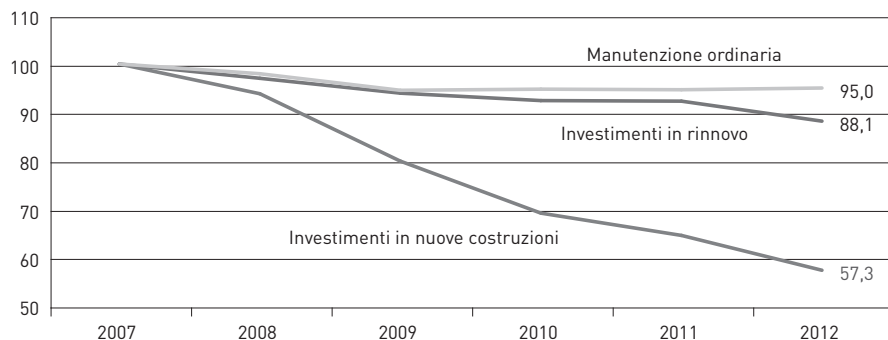
... nel lungo periodo...

Fra le diverse componenti è la manutenzione ordinaria quella che mostra la dinamica tendenziale positiva più netta e che cresce maggiormente pur restando il suo ammontare complessivo molto minore rispetto a quello delle altre due.

... e durante questa crisi

Se, invece, anziché leggere tali dati nella loro tendenza di lungo periodo, li leggiamo nei termini dell'attuale congiuntura, non possiamo fare a meno di rilevare come l'attività edilizia nel suo complesso paghi duramente, più duramente di altri settori, il suo tributo alla crisi.

Figura 1.5 Andamento di medio periodo di investimenti in costruzioni e manutenzione ordinaria
(2007 = 100, a prezzi costanti 2005)



Fonte: Elaborazioni Federimmobiliare su dati CRESME

Infatti, dal 2007 si registra un calo complessivo, reale, dell'attività edilizia del 24,2% (dal 2008 del 20,8%). In tale contesto, però, le nuove costruzioni vedono un crollo del 42,7%, mentre gli altri aggregati dimostrano una maggiore tenuta; manutenzioni straordinarie e ordinarie, infatti, calano rispettivamente "solo" dell'11,9% e del 5%. Se anziché leggere i valori in termini reali, al netto dell'inflazione, li leggiamo in termini monetari – tenuto conto che i prezzi nel periodo 2008-2012 crescono complessivamente dell'11,7% –, l'entità monetaria delle manutenzioni straordinarie non scende e quella delle manutenzioni ordinarie continua ad aumentare.

*L'alto prezzo
che il settore
immobiliare ha
pagato alla crisi...*

Gli effetti della recessione economica sul PIL del Paese, misurati da un arretramento di circa 8 punti percentuali dal 2007 a oggi, sono stati certamente meno forti di quelli che abbiamo osservato con riferimento all'attività edilizia ed anche ai diversi segmenti dell'attività immobiliare talché, in gran parte, l'arretramento del PIL (così come, al contrario, di contributo positivo nei recenti anni di crescita dell'attività immobiliare) si può ritenere che sia in buona parte dovuto al mancato sostegno del volano immobiliare. La sequenza degli altri dati che indicano come nei suddetti settori si siano manifestati gli effetti più duri è piuttosto impressionante:

- -44,2% nel fatturato da compravendite di abitazioni e -51,4% in quello da vendita di immobili diversi dalle abitazioni nel periodo 2006-2012 (-45,5% nel complesso) e rispettivamente -34,9% e -46,6% nel periodo 2008-2012 (-37% nel complesso) (fonte: stima Federimmobiliare su dati Agenzia del Territorio)

- -50/60% di *turnover* nel mercato “*corporate*” nel 2012 (fonti varie)
- -27,1% nei volumi degli investimenti in costruzioni dal 2008 al 2012 di cui -47,3% delle abitazioni nuove (fonte: ANCE)
- -550 mila occupati nel periodo 2008/2012 (fonte: ANCE)
- -51% nella domanda di mutui nel periodo 2007/2012, di cui il -42% solo nell’ultimo anno (fonte: Elaborazione Federimmobiliare su dati CRIF)
- -32 miliardi di Euro di Credito accordato al settore tra il 2008 ed il 2012 (fonte: AICI)
- -87% la capitalizzazione in Borsa delle società immobiliari nel periodo 2007/2012, con una riduzione da 11 a 8 delle compagnie societarie quotate la cui capitalizzazione totale scende quindi da 11 miliardi di Euro a 1,5 miliardi di Euro
- l’effetto ulteriormente depressivo esercitato sul settore dalle politiche fiscali intraprese nell’ultimo anno che hanno ancora più appesantito il carico sugli immobili, sulla base di un presupposto “tecnico”, fortemente opinabile, e costituito dal fatto che la pressione fiscale sugli immobili fosse in Italia “molto più bassa” rispetto agli altri paesi di riferimento. Infatti, gli ultimi dati OCSE mostrano una situazione ben diversa, ovvero che la pressione fiscale settoriale italiana, già prima dell’introduzione dell’IMU, era superiore al livello medio.

Tavola 1.1 Il fatturato del mercato immobiliare
(miliardi di Euro)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012*	Var. % 11/12*	Var. % 08/12*	Var. % 06/12*
Residenziale	133	133	114	101	104	101,8	74,2	-27,1	-34,9	-44,2
Non residenziale	28	29	25,5	19,8	17,5	18,9	13,6	-28,0	-46,6	-51,4
Totale	161	161	140	121	121	120,7	87,8	-27,2	-37,0	-45,5

Fonte: Elaborazioni e stime* Federimmobiliare su dati Agenzia del Territorio

... *misurato anche dal modello input-output aggiornato* Si tratta di dati di un tale impatto da modificare il peso relativo del macrosettore costruzioni/immobiliare sull’economia del Paese. In occasione della presentazione del Rapporto sull’Industria Immobiliare per il 2012, un anno fa, producemmo, fra l’altro, uno studio basato sui dati di contabilità nazionale analizzati attraverso il modello *input-output* (o delle interdipendenze settoriali) dell’economia, da cui emergevano alcuni interessanti fatti.

In particolare risultava allora che il peso del comparto immobiliare allargato sull'intera economia, ovvero della produzione edilizia, dei servizi immobiliari e dei redditi locativi prodotti dagli immobili, tutti assieme considerati, era pari complessivamente al 19,5%. Ovvero, quasi un quinto del reddito prodotto ogni anno in Italia dipendeva dall'immobiliare. Quel rapporto indicava la situazione al 2008, ultimo anno per il quale erano disponibili i dati della tavola *input-output*.

Circa il 40% del calo del PIL nel periodo di crisi è stato pagato dal real estate

Oggi, sulla base di nostre stime a tutto il 2012, che abbiamo effettuato con riferimento ai tre aggregati che compongono l'immobiliare allargato, calcolandone il valore attuale alla luce dei dati precedentemente esposti sulla diminuzione occorsa nei valori della produzione e del fatturato, risulta che, a inizio 2013, ovvero dopo quattro anni di grave crisi per un settore come il nostro che, più degli altri ne è stato colpito, abbiamo che il suo peso sull'intera economia è calato di 2 punti, dal 19,5% al 17,5%. Conseguentemente si può affermare che ben 2 punti di perdita di PIL sul totale dei 5,1 persi dall'Italia nel quadriennio 2009-2012 (circa il 40%, quindi del totale) sono il tributo pagato in questi quattro anni di crisi del comparto immobiliare.

Il settore immobiliare per far ripartire l'economia non solo in termini quantitativi...

Questo dato dovrebbe far riflettere sulla necessità di ripristinare i meccanismi della produzione immobiliare per far ripartire l'intera economia⁶. Infatti, le conseguenze di attivazione dell'economia determinati dal fatturato di costruzioni e immobiliare sono particolarmente alte e pervasive su tutti i settori e si traducono in un moltiplicatore circa doppio dell'attività da queste realizzata⁷, ovvero ad ogni euro di fatturato del settore immobiliare allargato corrisponde un fatturato uguale nel resto dell'economia e questo spiega, in sintesi, la ragione del detto secondo il quale "quando l'immobiliare va anche l'economia va".

⁶ Pare essere in dirittura d'arrivo una misura per garantire alle banche, tramite l'emissione di *covered bond* destinati ad investitori istituzionali, con capofila la Cassa Depositi e Prestiti, una decina di miliardi di euro di raccolta a medio-lungo termine, da concedere esclusivamente alle famiglie per l'acquisto di case ad elevati *standard* energetici. Si tratterebbe in tal caso di una misura utile a rendere più fluido il mercato degli immobili nuovi, ma resterebbe problematica la situazione del finanziamento alle compravendite di immobili usati che costituiscono la gran parte del mercato secondario.

⁷ ANCE, *Il settore delle costruzioni nel nuovo schema intersettoriale delle tavole delle risorse e degli impieghi*, Roma, Novembre 2010; Nomisma, *Rapporto Finanza, La finanziarizzazione e la crescita dei servizi immobiliari dal 1997 al 2007 con previsioni al 2015: un'analisi input-output*, Bologna, 2008.

Inoltre, restando all'interno dell'immobiliare allargato, va osservato che il moltiplicatore varia a seconda dei tipi di attività che vi si svolgono. In generale esso sarà più elevato, così come è più elevata l'attivazione di occupazione che si genera per le manutenzioni-riqualificazioni di quanto non sia per le nuove costruzioni e, come abbiamo precedentemente visto, sono le prime che mostrano una tendenza storica all'aumento relativo rispetto alle seconde.

... ma soprattutto in termini qualitativi, grazie al ruolo del patrimonio immobiliare come infrastruttura

Ma, sarebbe riduttivo valutare il contributo del comparto nei soli termini di volano dello sviluppo quantitativo del reddito nazionale dato che è sul suo sviluppo qualitativo che esso può maggiormente contribuire. Per comprenderne la portata dobbiamo apprezzare, in primo luogo, il ruolo (dimenticato) di infrastruttura che il patrimonio immobiliare ha per la società e l'economia. Di solito la sua essenza di infrastruttura non viene considerata dato che, quando ci si riferisce a questa categoria di opere, si hanno in mente di solito quelle a rete, viarie, ferroviarie, energetiche, ecc. o quelle puntuali, come porti e aeroporti, mentre, tanto gli edifici per servizi pubblici, come uffici o scuole, quanto quelli per attività private, come abitazioni, insediamenti per il commercio o l'industria, alberghi, ecc. sono altrettante infrastrutture puntuali. Gli immobili, quindi, svolgendo il ruolo di nodi all'interno delle reti, costituiscono assieme la maglia infrastrutturale su cui e da cui le attività d'ogni tipo possono svolgersi con maggiore o minore grado di efficienza.

La qualità della vita e l'efficienza del sistema produttivo come derivate di una buona gestione del patrimonio immobiliare

Dall'ottimizzazione della maglia infrastrutturale – inclusa la sua gestione – dipenderà allora, sia la qualità della vita, sia l'efficienza tecnico-economica del sistema produttivo. Tempi e costi di trasporto, consumi energetici, caratteristiche dell'ambiente e del paesaggio, relazioni casa-lavoro-tempo libero, sicurezza sismica, valorizzazione dei beni immobiliari in funzione degli usi, ecc. sono solo alcuni termini della questione che è possibile qui appena evocare. Un ulteriore profilo positivo che deriva dall'attivazione del settore immobiliare allargato è quello che impatta sui miglioramenti tecnologici e dell'organizzazione aziendale. Anche questi, normalmente, non vengono adeguatamente messi in conto mentre, al contrario, il loro impatto è significativo.

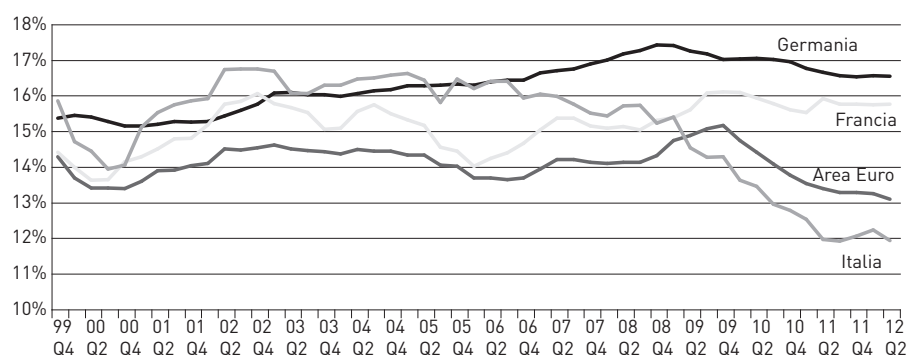
Si pensi agli sciame di innovazioni industriali che hanno riguardato materiali, componenti e macchinari per la produzione – ne è metaforica rappresentazione l'essere stato chiamato a presiedere Confindustria il titolare di un primario gruppo imprenditoriale italiano cresciuto e affermatosi nel mondo grazie all'invenzione di nuovi prodotti chimici per l'edilizia – o a quelle informatiche introdotte ovunque, incluso nelle attività di progettazione, piuttosto che in quelle di commercializzazione e *marketing* o in quelle di valutazione e finanziarizzazione, andando a rivoluzionare i sistemi di gestione, tanto della produzione edilizia che dei servizi immobiliari.

Oggi, quindi, a causa del fortissimo ridimensionamento dell'attività del comparto immobiliare allargato, abbiamo in corso un impoverimento dell'armatura infrastrutturale del paese assieme a quello dell'innovazione industriale oltre che, come abbiamo argomentato precedentemente, dell'economia intera con le ovvie conseguenze di calo occupazionale e reddituale.

*Necessario
riavvicinare
risparmio ed
investimento al
settore*

Si tratta allora di ripristinare il circuito risparmio-investimento oggi fortemente compromesso. È un dato meno noto di altri, forse, quello della caduta, in connessione con la crisi, ma dipendente anche da altri motivi come la strutturalmente debole crescita economica del Paese, che data ormai quasi un ventennio, del tasso di risparmio.

Figura 1.6 Tasso di risparmio delle famiglie
(%)



Fonte: Eurostat

La crisi parte da lontano e per l'Italia è più difficile che altrove fronteggiarla a causa del nostro elevato debito pubblico...

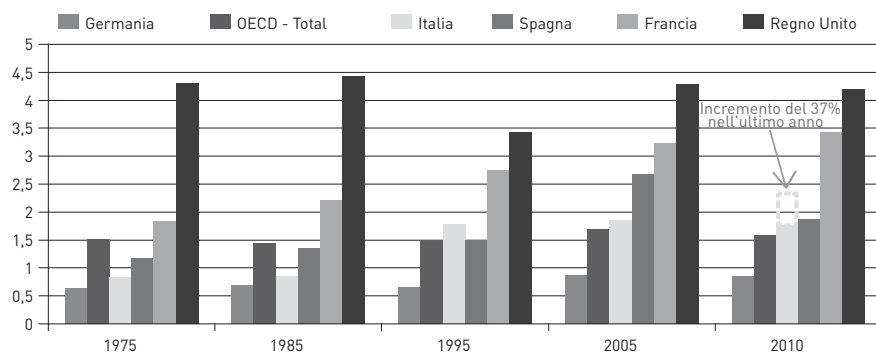
La tendenziale debole crescita dell'economia italiana ha poi impattato con una crisi mondiale di proporzioni inusitate e inaspettate. Le cause della recessione economica di questi anni, secondo un generale consenso, vanno cercate all'interno del mondo della finanza ed al venir meno della fiducia nei suoi rapporti con l'economia reale. Talché molti analisti hanno appuntato l'attenzione su come cercare di invertire le aspettative ripristinando l'elemento fiduciario. Per questo ci si è mossi su linee di nuove regole anche per rendere più pregnanti i compiti delle Banche Centrali, in particolare di quella europea, o come negli accordi di Basilea, in parte già attuati, o nella direzione della regolazione di strumenti finanziari come i derivati, ancora in larga misura da disciplinare. L'immobiliare è così rimasto schiacciato, più di quanto non sia capitato ad altri comparti, dalla tempesta finanziaria e dal conseguente *credit crunch*, essendo i suoi meccanismi di investimento più strettamente dipendenti dall'offerta di credito rispetto ad altri settori. Questa caratterizzazione della crisi ha avuto conseguenze dirette e negative su paesi come il nostro che, dovendo fronteggiare quotidianamente il problema del rifinanziamento di un debito pubblico fra i più alti e non potendo contare su una crescita economica sufficiente, sono stati costretti ad adottare politiche fiscali incisive che hanno ulteriormente indebolito una domanda interna già precaria.

A tale proposito, si sottolinea l'effetto ulteriormente depressivo esercitato sul settore immobiliare in seguito all'adozione dei provvedimenti sulla fiscalità immobiliare intrapresi nel corso dell'ultimo anno. Tali politiche, dettate dall'esigenza di reperire risorse finanziarie per far fronte alle necessità di riequilibrio dei conti pubblici, sono state intraprese sulla base di un presupposto "tecnico", fortemente opinabile, e costituito dal fatto che la pressione fiscale sugli immobili fosse in Italia "molto più bassa" rispetto agli altri paesi di riferimento.

Infatti, gli ultimi dati OCSE mostrano una situazione ben diversa, ovvero che la pressione fiscale settoriale italiana già prima dell'introduzione dell'IMU era superiore al livello medio⁸.

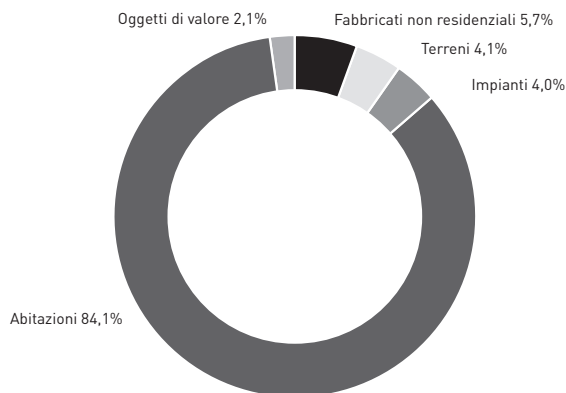
⁸ Su tale punto, si veda Agenzia del Territorio (2012) "Gli immobili in Italia", dove si sostiene che la fiscalità italiana sarebbe più bassa; Forte, Guardabascio, Jack (2012) "Miti e realtà della tassazione degli immobili in Italia. Il confronto internazionale", Roma, Confedilizia Edizioni e Eures (2012) "L'inganno dell'IMU: l'Italia in cima alla classifica europea della tassazione sugli immobili" promosso da ARPE-Federproprietà, Confappi, UPPI.

Figura 1.7 Incidenza % delle tasse immobiliari sul PIL



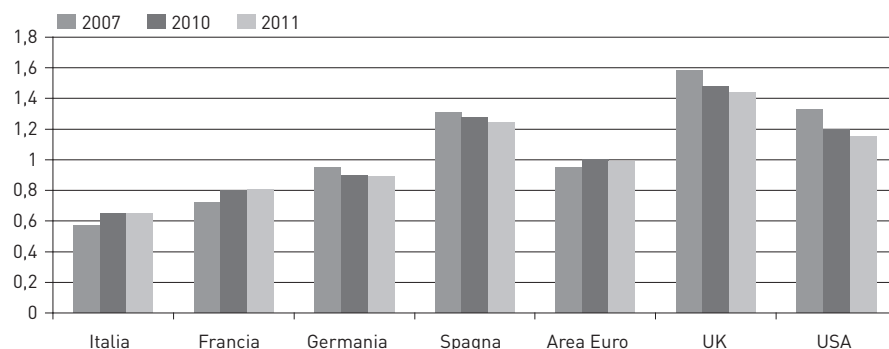
Fonte: Elaborazioni Federimmobiliare su dati OCSE

Figura 1.8 La composizione delle attività reali delle famiglie italiane (%)



Fonte: Banca d'Italia

Figura 1.9 Indebitamento delle famiglie rispetto al reddito disponibile



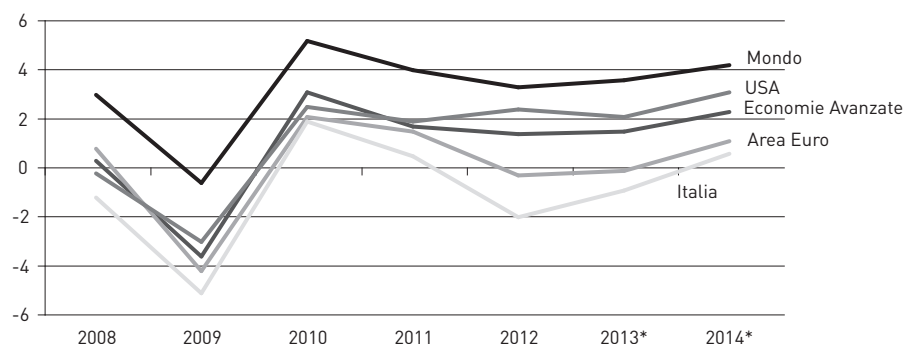
Fonte: Banca d'Italia

2013: le luci in fondo al tunnel

Oggi, dopo quasi sette anni di ciclo negativo, si iniziano a intravedere segnali di una possibile ripresa o meglio di una possibile interruzione della caduta che potrebbe avere ormai raggiunto il punto più basso. Inducono questa riflessione, in primo luogo, a livello globale, le previsioni sull'andamento del PIL nel mondo formulate dai più autorevoli centri come il Fondo Monetario che colloca la ripresa dell'economia globale, nel suo insieme, a partire dal 2012, così come, pur se su un livello di crescita più basso, l'area Euro che, nel complesso, è vero che inizia a risalire già nella seconda parte dell'anno scorso, ma sta entrando in territorio positivo della crescita del PIL solo ora, mentre per l'Italia la riemersione dal segno rosso è prevista solo verso la fine del 2013.

Per formulare previsioni di scenario sul *real estate* italiano, non è possibile fare affidamento a valutazioni analoghe, non essendo disponibili analisi microeconomiche del settore da parte di Organizzazioni internazionali come il FMI.

Figura 1.10 Variazioni annue del PIL e previsioni (%)



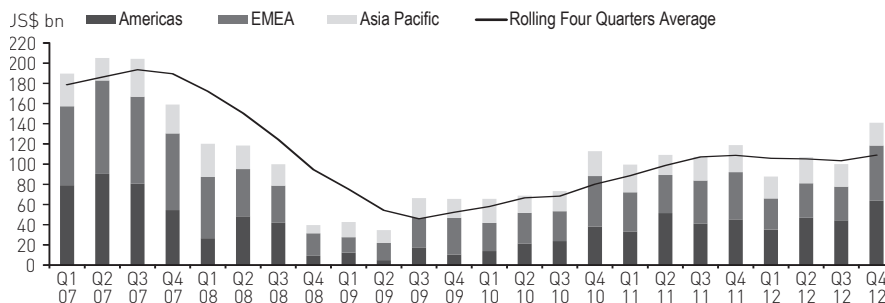
Fonte: IMF, Gennaio 2013

All'estero
il mercato
immobiliare
è già in ripresa, ...

È possibile, tuttavia, gettare uno sguardo alle tendenze dei principali mercati immobiliari mondiali di riferimento. Infatti, è stato ampiamente osservato che anche l'immobiliare segue nei diversi paesi dinamiche cicliche di simile profilo. In sostanza è lecito attendersi che la ripresa nelle economie più forti possa anticipare quella italiana. In questo senso i più recenti dati provenienti dagli Stati Uniti sono incoraggianti. Abbiamo infatti in corso riduzioni di *vacancy rate*, aumenti del numero dei nuovi cantieri, così come delle compravendite di abitazioni usate e, soprattutto, il ritorno, ormai da alcuni mesi, degli indici di variazione dei prezzi degli immobili su valori positivi.

Analogamente, segnali positivi sul ritorno dell'investimento immobiliare si iniziano a leggere in UK e in alcuni paesi nord europei, oltre che nelle nuove economie asiatiche o sudamericane. Il grafico sull'andamento degli investimenti immobiliari (compravendite per investimento, generalmente interi palazzi a uffici, hotel, centri commerciali, ecc.) nel mondo segnala una tendenza netta di ripresa dopo i valori decisamente depressi dell'ultimo trimestre del 2008 e dei primi due del 2009. In particolare è molto sostenuto l'incremento registrato recentemente nell'ultimo *quarter* del 2012, probabilmente anche grazie ad un effetto *year-end*.

Figura 1.11 Gli investimenti immobiliari globali
(miliardi di US\$)

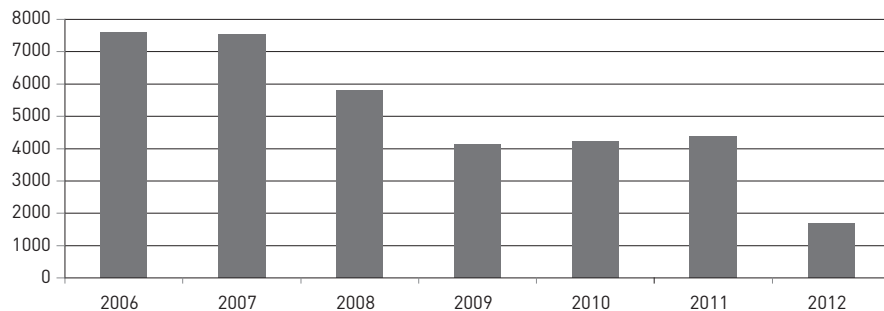


Fonte: Jones Lang La Salle, Gennaio 2013

... mentre in Italia non se ne sentono ancora gli effetti ...

Non è però (ancora) possibile scorgere nella statistica della dinamica italiana degli investimenti immobiliari una analoga tendenza, anzi l'ultimo dato – in sintonia con quello sulle compravendite di ogni tipo di immobile – va nel senso di una ulteriore durissima contrazione.

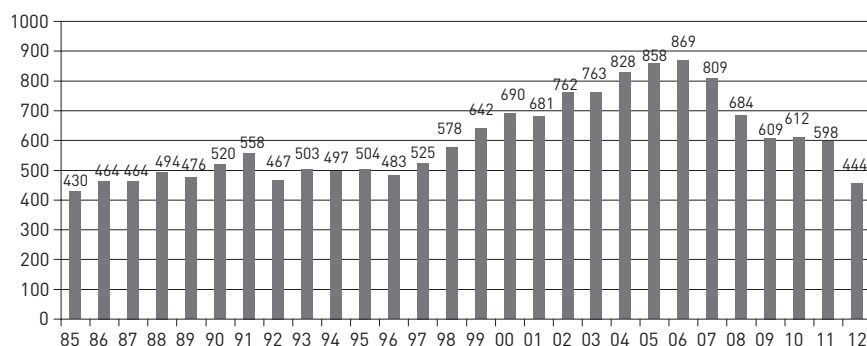
Figura 1.12 Investimenti immobiliari in Italia
(milioni di Euro)



Fonte: BNP Paribas

... e siamo tornati ai livelli di venti anni fa in termini di volumi ... Oggi con circa 450 mila abitazioni compravendute all'anno il nostro Paese è quindi tornato ai livelli del piccolo mercato domestico di un quarto di secolo fa. Da quei livelli avevamo iniziato a risalire all'inizio dell'ultimo ciclo espansivo, dal 1997, per arrivare quasi a raddoppiare toccando il record del 2006 quando le vendite raggiunsero le 869 mila unità.

Figura 1.13 Numero di compravendite di abitazioni in Italia (migliaia)

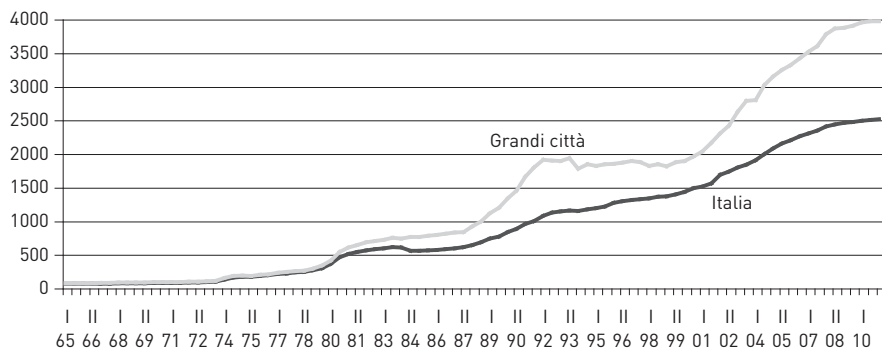


Fonte: Agenzia del Territorio 2012

In questo – 49% di compravendite di abitazioni in sei anni (e nel – 42,7% di nuove abitazioni costruite) è quindi emblematicamente riassunta la dimensione di una crisi, non solo congiunturale, che ha colpito l'economia intera e, in misura più forte, uno dei suoi pilastri portanti: l'immobiliare.

... a fronte di una sostanziale tenuta dei prezzi Un ridimensionamento così drastico del mercato avrebbe potuto dar luogo ad un altrettanto significativo *repricing* che, stando ai dati, non pare essersi verificato. La sostanziale tenuta dei valori immobiliari, peraltro, è stata storicamente una delle caratteristiche dominanti del mercato immobiliare italiano. Se, infatti, scorriamo l'andamento nel tempo dei prezzi correnti delle abitazioni, vediamo che negli ultimi 50 anni, nelle medie, non si sono mai verificate situazioni di riduzione monetaria apprezzabile dei valori. Né nelle più grandi città, dove le crisi sono state assorbite da fasi di stabilità durate anche qualche anno, come nei primi anni '90. Né nel resto del Paese, dove il tasso medio annuo di incremento nominale dei prezzi è stato meno forte, ma dove, anche nei periodi di difficoltà congiunturale, la tendenza al loro continuo andamento crescente è stata quella dominante.

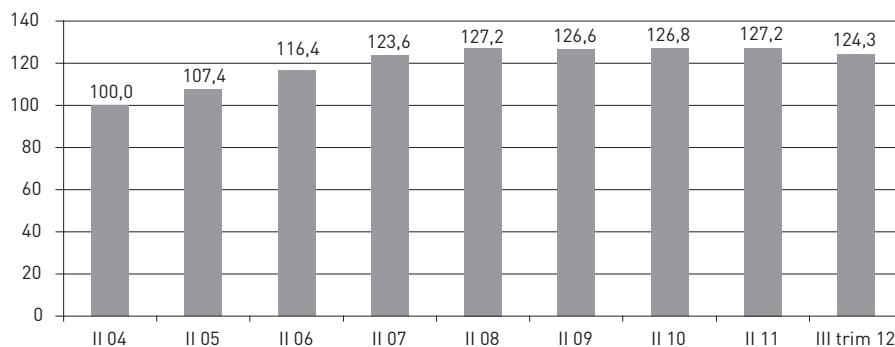
Figura 1.14 Prezzi di abitazioni in Italia
(€/mq)



Fonte: Elaborazioni Federimmobiliare su dati Consulente Immobiliare

Se mettiamo sotto la lente le tendenze generali dei prezzi immobiliari negli ultimi tre anni, alla luce delle statistiche ufficiali dell'Agenzia del Territorio e dell'ISTAT⁹, possiamo poi osservare che dalla metà del 2010 si verifica una divaricazione fra l'andamento dei valori delle abitazioni nuove che, seppur di poco, salgono, e quello delle abitazioni usate che, in modo più sensibile rispetto alle prime, ma pur sempre contenuto, scendono, mentre nella media la flessione è piuttosto ridotta.

Figura 1.15 Andamento dei prezzi delle abitazioni
(II semestre 2004 = 100)



Fonte: Elaborazioni Federimmobiliare su dati Agenzia del Territorio e ISTAT

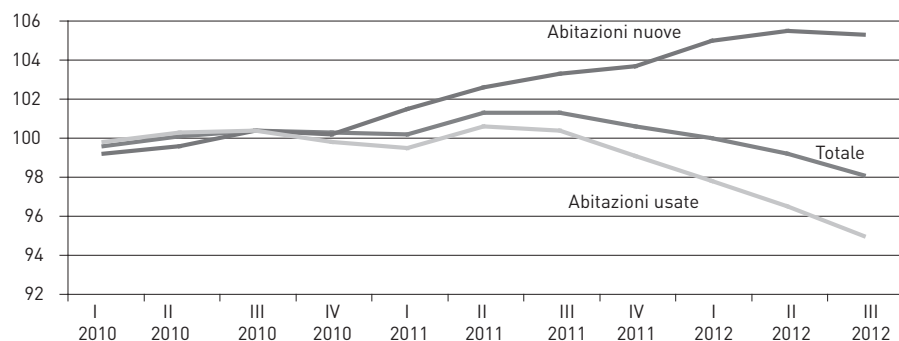
⁹ A livello Europeo sono inoltre recentemente iniziate le rilevazioni sull'andamento dei prezzi nei diversi paesi misurate dall'Eurostat. Per il 2012 – il dato si ferma al terzo trimestre – nell'area Euro si registra una riduzione del 2,5% rispetto all'anno precedente, mentre nell'Europa nel suo complesso, la riduzione dei prezzi è contenuta nel -1,9%. Rispetto al trimestre precedente (II trimestre 2012), invece, le riduzioni sono misurate rispettivamente in -0,7% e -0,4%.

Secondo l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio/ISTAT le diminuzioni nominali medie dei prezzi delle abitazioni sono state nell'ordine del -2,3% dal 2008 al III trimestre del 2012, con una flessione che si è di fatto concentrata nel corso dell'ultimo anno (-2,7% rispetto alla fine del 2011), non sostanzialmente diverse da quelle misurate per le altre tipologie immobiliari.

Altre fonti – centri studi privati o *brand* commerciali – forniscono indicazioni di flessioni superiori che oscillano attorno a un ridimensionamento complessivo dei prezzi tra il -10 ed il -20% dal 2008 ad oggi mentre, con riferimento al settore dell'investimento sul quale operano gli investitori professionali, come i fondi immobiliari, le SIIQ, gli investitori previdenziali o assicurativi, non sono disponibili statistiche omogenee anche se informazioni al riguardo possono essere tratte dalle valutazioni appostate dalle società di valutazione che svolgono il ruolo di “esperti indipendenti” chiamati a valutare gli immobili posseduti dai fondi immobiliari (sembrerebbe che questi abbiano apportato correzioni negli ultimi anni nell'ordine del 15%).

Quindi, in sintesi, il quadro nazionale del *real estate* potrebbe essere descritto così: la forte riduzione dell'attività complessiva non si è tradotta in un crollo dei valori, ma ha determinato effetti molto negativi sul sistema imprese (fallimenti), sull'occupazione (disoccupazione) e sulla dinamica del PIL (calante).

Figura 1.16 Indice dei prezzi delle Abitazioni
(media 2010 = 100)



Fonte: ISTAT

Qualche segmento è riuscito comunque a resistere meglio Hanno particolarmente risentito della diminuita propensione all'investimento, su cui ha agito, assieme alle aspettative ribassiste, anche un *credit crunch* particolarmente stringente, alcuni segmenti di mercato più di altri. Si è inoltre da più parti ipotizzato al riguardo che la dominante incertezza dei mercati abbia determinato diffuse condizioni di trappola della liquidità dove “nessuno più investe in attesa di poterlo fare in futuro a prezzi più bassi”. Se nel complesso produzione e investimento hanno subito drastiche riduzioni del giro d'affari, alcuni ambiti hanno avuto meno difficoltà.

Nel campo della produzione, ad esempio, meglio del *development* speculativo ha fatto la produzione su commessa, in quello dei servizi, meglio del *trading* ha fatto la gestione e il *facility*.

Nello stesso tempo alcuni investitori hanno però optato, in contesti di scelte di portafoglio “protettive”, per l'allocazione di liquidità in immobili, di solito *core* o *luxury*.

Il caso dei fondi immobiliari ... Con riferimento ai diversi mestieri, prodotti o veicoli, una particolare menzione spetta ai fondi immobiliari, i quali, pur se si trovano, come industria, a dover fronteggiare sfide difficili, hanno ulteriormente accresciuto durante la crisi le masse gestite, oggi nell'ordine dei 47 miliardi di Euro, con proiezioni di crescita fino ai 50 miliardi nel corso del 2013¹⁰.

Sono infatti in corso, nell'industria dei fondi, processi di ristrutturazione importante di crescita esterna, mediante fusioni e acquisizioni, spinte dalla concorrenza che, agendo sulla riduzione dei margini, spinge verso obiettivi di conseguimento di economie di scala e di scopo. Nei prossimi anni, poi, è prevista la liquidazione di diversi fondi immobiliari per importi di immobili da vendere, nell'ordine di oltre 5 miliardi di Euro (che si stimano diventare circa 20 se si sommano anche i fondi riservati), che sarebbero ambiziosi anche con un mercato in salute – cui poi vanno aggiunti anche le *dismissioni* programmate da parte di grandi proprietari, quali le banche, il settore pubblico, i grandi gruppi *corporate* (ad es. ENEL, SNAM, ecc.), assicurazioni, ... –, mentre i fondi quotati, che teoricamente potrebbero essere veicoli adatti a raccogliere la sfida delle privatizzazioni immobiliari, che potrebbero aprire la possibilità di partecipare ad una larga platea di piccoli investitori, non riescono a decollare.

10 Scenari Immobiliari (2012) - *I fondi immobiliari in Italia e all'estero* – Novembre.

... che, insieme alle SIIQ, possono potenziare la capacità di raccolta di risparmio da convogliare allo sviluppo del territorio...

L'aspettativa è allora che, sia per i fondi immobiliari che per le SIIQ, vengano adottate misure di aggiustamento atte a sfruttarne le potenzialità. Tali veicoli di investimento, infatti, potrebbero avere un ruolo di primo piano nelle grandi linee di sviluppo del Paese. Sia nelle operazioni di valorizzazione immobiliare che il settore pubblico, ma anche quello privato, dovranno affrontare, sia rispetto alla allocazione in investimenti immobiliari indiretti delle risorse del sistema previdenziale e assicurativo.

... ma le leve del real estate su cui puntare sono molte ...

Analogo ragionamento potrebbe essere proposto per tante altre tematiche come, ad esempio, il mercato della locazione, residenziale e non, oggi sostanzialmente sempre più ridotto nella sua estensione e capacità di favorire la mobilità di famiglie e imprese oltre che di intermediario fra offerta e domanda, mentre il Paese da un suo sviluppo potrebbe trarre grandi vantaggi sistemici d'ogni tipo. E che dire poi delle prospettive, solo in parte colte, del *property*, del *facility* e del *global service* – della gestione dei servizi amministrativi e tecnici agli immobili e per gli immobili – sia alla scala del singolo immobile o patrimonio immobiliare sia, anche, a quella urbana.

...e molte sono le proposte da parte degli operatori che hanno come comune denominatore la necessità di procedere con una vision d'insieme e non per singoli interventi

Su alcuni degli specifici provvedimenti, che l'esperienza di chi quotidianamente si trova sulla trincea del mercato a fronteggiarne i fallimenti e le imperfezioni, molto di più è contenuto in questo Rapporto nelle sezioni dedicate all'indagine Delphi – frutto delle riflessioni dei Presidenti dei diciotto Enti federati – ed in quella dovuta alle riflessioni che le singole Associazioni aderenti a Federimmobiliare hanno singolarmente proposto.

Da tutti questi contributi, comunque, emerge che il tema della valorizzazione e della rigenerazione e riqualificazione del patrimonio costruito e dell'ambiente del Paese passa attraverso una visione d'assieme che inquadri le singole soluzioni da dare ai tanti singoli temi. È anche la necessità di questa visione d'assieme che ci convince che a monte debba esserci la meditata convinzione sociale e politica che risparmiare e investire, per dotarsi di una buona infrastruttura immobiliare, costantemente mantenuta e rinnovata sulla base dei cambiamenti delle esigenze socio-economiche e tecnologiche, risponda anche e soprattutto ad un bisogno pubblico.

Il flusso di investimenti necessari per concretizzare questo obiettivo è enorme e i nostri *competitor* – basti guardare la qualità dell'armatura urbana in molti paesi avanzati – sanno quanto valga sostenerli.

Oltre ai fondi pubblici che Unione Europea, Stato ed Enti locali, nonostante i vincoli di bilancio, non possono esimersi dall'indirizzarvi, ben più fondi privati sono normalmente veicolati in tal senso e tutti, affinché vengano utilizzati con efficienza, devono e possono essere disciplinati da meccanismi di mercato.

*...una
precondizione
per attrarre
stabilmente
risparmi ed
investimenti...*

Ogni serio dibattito su come dare respiro al futuro del Paese dovrebbe avere fra i suoi riferimenti questo che ancora non ha, ovvero la discussione sui modi per attrarre stabilmente il risparmio delle famiglie e degli investitori istituzionali, italiani e soprattutto internazionali.

Non possiamo infatti permetterci che l'infrastruttura immobiliare che nel nostro Paese, più che in altri, è un *asset* di sviluppo strategico, per via delle sue caratteristiche speciali, anche culturali e ambientali, non sia al centro delle scelte sullo sviluppo economico e sociale. Tale visione deve essere volta a definire politiche, strumenti e pratiche che consentano ai numerosi attori del sistema immobiliare di attuare un gioco di squadra il cui obiettivo deve essere quello di mettere a disposizione di famiglie e imprese la migliore infrastruttura immobiliare possibile.

*... verso la
valorizzazione
e la gestione di
patrimoni ed
ambiente*

Perché questa possa essere effettivamente la direzione devono essere rimossi i pregiudizi sulla natura e le caratteristiche del fare immobiliare, da un lato, e dall'altro si devono mettere i suoi attori, dalle amministrazioni locali agli investitori, passando per i professionisti, i consulenti, le imprese, in grado di esercitare al meglio i rispettivi mestieri.

Un gioco di squadra che, oggi e ancor di più in prospettiva, avrà come terreno dove esercitarsi la valorizzazione e la gestione del patrimonio costruito e dell'ambiente.

2.

Riqualificazione e valorizzazione del territorio e del patrimonio immobiliare: principali studi e commenti

In questo capitolo sono stati raccolti e sintetizzati alcuni fra i principali documenti recentemente prodotti da autorevoli istituti di ricerca, associazioni del settore ed istituzioni, oltre a provvedimenti normativi sul tema della riqualificazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, pubblico e privato. Questa breve rassegna testimonia dunque che il dibattito e la riflessione della *community* immobiliare e dei *policy maker* si sono progressivamente spostati dalla produzione edilizia, da anni in forte crisi, alla manutenzione e gestione dello *stock* esistente, che, invece, rappresentano mercati dalla spiccata connotazione anticiclica e con grandi potenzialità come volani di sviluppo economico. I testi sono stati suddivisi in base a cinque ambiti tematici: il consumo del suolo, riguardo al quale viene riportato il recente disegno di legge sulla valorizzazione delle aree agricole e contenimento del consumo di territorio, il patrimonio immobiliare pubblico, la riqualificazione e rigenerazione, il Piano città, e la decisione in sede comunitaria di favorire la riqualificazione delle aree urbane degradate attraverso precisi assi di intervento della programmazione 2014-2020.

Si tratta quindi di semplici ma esemplificativi spunti di riflessione per fare ripartire non solo il mercato ed il settore del *real estate* allargato, ma di vere e proprie precondizioni per garantire al Paese uno sviluppo socio-economico diffuso.

2.1 IL CONSUMO DEL SUOLO

- **Disegno di legge quadro recante valorizzazione delle aree agricole e contenimento del consumo del suolo**

ART. 1

(Finalità e ambito della legge)

1. La presente legge detta principi fondamentali dell'ordinamento ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione per la valorizzazione e la tutela dei terreni agricoli, al

fine di promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, nonché di contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici.

2. Le politiche di tutela e valorizzazione del paesaggio, di contenimento del consumo del suolo e di sviluppo territoriale sostenibile sono coordinate con la pianificazione territoriale e paesaggistica.
3. Le politiche di sviluppo territoriale nazionali e regionali perseguono la tutela e la valorizzazione della funzione agricola attraverso la riduzione del consumo di suolo e l'utilizzo agroforestale dei suoli agricoli abbandonati, privilegiando gli interventi di riutilizzo e di recupero di aree urbanizzate.

ART. 2

(Definizioni)

1. Ai fini della presente legge, si intende:
 - a) per superficie agricola: i terreni qualificati tali dagli strumenti urbanistici nonché le aree di fatto utilizzate a scopi agricoli indipendentemente dalla destinazione urbanistica e quelle, comunque libere da edificazioni e infrastrutture, suscettibili di utilizzazione agricola;
 - b) per consumo di suolo: la riduzione di superficie agricola per effetto di interventi di impermeabilizzazione, urbanizzazione ed edificazione non connessi all'attività agricola.

ART. 3

(Limite al consumo di superficie agricola)

1. Con decreto del Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, d'intesa con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, con il Ministro per i beni e le attività culturali e con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, tenuto conto della deliberazione di cui al comma 2 e dei risultati di cui al comma 3, acquisito il parere della Conferenza unificata e sentito il Comitato interministeriale di cui al comma 7, è determinata l'estensione massima di superficie agricola consumabile sul territorio nazionale, nell'obiettivo di una progressiva riduzione del consumo di superficie agricola.
2. Con deliberazione della Conferenza unificata sono stabiliti i criteri e le modalità per la definizione dell'obiettivo di cui al comma 1, tenendo conto, in particolare delle specificità territoriali, delle caratteristiche qualitative dei suoli e delle loro funzioni ecosistemiche, delle produzioni agricole in funzione della sicurezza alimentare, della tipicità agroalimentare, della estensione e localizzazione dei suoli agricoli rispetto alle aree urbane e periurbane, dello stato della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica, dell'esigenza di realizzare infrastrutture e opere pubbliche, dell'estensione del suolo già edificato e della presenza di edifici inutilizzati. Sono stabiliti, altresì, i criteri e le modalità per determinare la super-

ficie agricola esistente e per assicurare il monitoraggio del consumo di essa. Qualora la deliberazione non sia adottata dalla Conferenza unificata entro il termine di 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, si provvede con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali.

3. Le regioni e le province autonome, entro il termine di 90 giorni dall'adozione della deliberazione di cui al comma 2, inviano al Comitato interministeriale di cui al comma 7 i dati acquisiti in base ai criteri indicati dal comma 2. In mancanza, il decreto di cui al comma 1 può comunque essere adottato.
4. Il decreto di cui al comma 1 è adottato entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge ed è aggiornato ogni 10 anni.
5. Con deliberazione della Conferenza unificata, la superficie agricola consumabile sul territorio nazionale, tenuto conto di quanto previsto dai commi 2 e 3, è ripartita tra le diverse regioni.
6. Qualora la Conferenza unificata non provveda entro il termine di 180 giorni dall'adozione del decreto ministeriale di cui al comma 1, le determinazioni di cui al comma 5 sono adottate con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, sentito il Comitato interministeriale di cui al comma 7 e acquisito il parere della Conferenza unificata.
7. Con decreto del Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, d'intesa con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, e acquisita altresì l'intesa della Conferenza unificata, è istituito, senza nuovi o maggiori oneri per il bilancio dello Stato, un Comitato con la funzione di monitorare il consumo di superficie agricola sul territorio nazionale e l'applicazione della presente legge. Il Comitato opera presso la Direzione generale per la promozione della qualità agroalimentare del Dipartimento delle politiche competitive, della qualità agroalimentare e della pesca del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali e le relative funzioni di segreteria sono svolte dalla Direzione medesima nell'ambito delle ordinarie competenze. Alle spese di funzionamento del Comitato si fa fronte nei limiti delle risorse finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente. La partecipazione al Comitato è a titolo gratuito e non comporta l'attribuzione di alcuna indennità neanche a titolo di rimborso spese. Il Comitato redige, entro il 31 dicembre di ogni anno, un rapporto sul consumo di suolo in ambito nazionale, che il Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali presenta, entro il 31 marzo successivo, al Parlamento.
8. Il decreto di cui al comma 7 è adottato entro 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge.
9. Il Comitato di cui al comma 7 è così composto:
 - a) due rappresentanti del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali;

- b) un rappresentante del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare;
 - c) un rappresentante del Ministero per i beni e le attività culturali;
 - d) un rappresentante del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;
 - e) un rappresentante dell'Istituto nazionale di statistica;
 - f) cinque rappresentanti designati dalla Conferenza unificata, di cui un rappresentante dell'UPI ed un rappresentante dell'ANCI.
10. Le regioni e le province autonome stabiliscono, entro il limite di cui al comma 1 e con la cadenza temporale indicata al comma 4, l'estensione della superficie agricola consumabile a livello provinciale e determinano i criteri e le modalità per la definizione dei limiti d'uso del suolo agricolo nella pianificazione territoriale degli enti locali, fatti salvi i diversi sistemi di pianificazione territoriale regionale. Il limite stabilito con il decreto di cui al comma 1 rappresenta, per ciascun ambito regionale, il tetto massimo delle trasformazioni edificatorie di aree agricole che possono essere consentite nel quadro del piano paesaggistico, ferma restando la possibilità che tale strumento, nella definizione di prescrizioni e previsioni ai sensi dell'articolo 135, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e in attuazione, in particolare, di quanto previsto dalla lettera c) del medesimo comma 4, determini possibilità di consumo del suolo complessivamente inferiori.
11. Se le regioni e le province autonome non provvedono entro il termine di 180 giorni dall'adozione della deliberazione di cui al comma 5, le determinazioni di cui al comma 10 sono adottate, in attuazione e nel rispetto del principio di leale collaborazione, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro delle politiche agricole ambientali e forestali, sentito il Comitato interministeriale di cui al comma 7 e acquisito il parere della Conferenza unificata. Il Consiglio dei Ministri delibera, in esercizio del proprio potere sostitutivo, con la partecipazione dei Presidenti delle regioni o delle province autonome interessate.

ART. 4

(Divieto di mutamento di destinazione)

1. Le superfici agricole in favore delle quali sono stati erogati aiuti di Stato o aiuti comunitari non possono essere destinate ad uso diverso da quello agricolo per almeno cinque anni dall'ultima erogazione. Sono comunque consentiti, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti, gli interventi strumentali all'esercizio delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, ivi compreso l'agriturismo, fatte salve le disposizioni contenute nell'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353, e più restrittive disposizioni esistenti.
2. Negli atti di compravendita dei suddetti terreni deve essere espressamente richiamato il vincolo indicato nel comma 1, pena la nullità dell'atto.

3. Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nel caso di violazione del divieto di cui al comma 1 si applica, al trasgressore, la sanzione amministrativa non inferiore a 5.000,00 euro e non superiore a 50.000,00 euro e la sanzione accessoria della demolizione delle opere eventualmente costruite e del ripristino dello stato dei luoghi.

ART. 5

(Misure di incentivazione)

1. Ai comuni e alle province che avviano azioni concrete per localizzare le previsioni insediative prioritariamente nelle aree urbane dismesse e che procedono al recupero dei nuclei abitati rurali mediante manutenzione, ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo di edifici esistenti e della viabilità rurale e conservazione ambientale del territorio, è attribuita priorità nella concessione di finanziamenti statali e regionali eventualmente previsti in materia edilizia.
2. Il medesimo ordine di priorità di cui al comma 1 è attribuito ai privati, singoli o associati, che intendono realizzare il recupero di edifici e delle infrastrutture rurali nei nuclei abitati rurali, mediante gli interventi di cui al comma 1.
3. Le regioni e le province autonome, per le finalità di cui all'articolo 1, possono individuare misure di semplificazione, e misure di incentivazione, anche di natura fiscale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

ART. 6

(Registro degli enti locali)

1. Con decreto del Ministro delle politiche agricole ambientali e forestali, presso il medesimo Ministero, è istituito, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, un registro in cui sono indicati, su richiesta, i Comuni che hanno adottato strumenti urbanistici in cui non è previsto nessun ampliamento delle aree edificabili o in cui è previsto un ampliamento delle aree edificabili inferiore al limite di cui all'articolo 3, comma 10.

ART. 7

(Destinazione dei proventi dei titoli abilitativi edilizi)

1. I proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni di cui all'art. 4, nonché delle sanzioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono destinati esclusivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici, a interventi di qualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della messa in sicurezza delle aree esposte a rischio idrogeologico.
2. È abrogato l'articolo 2, comma 8, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, successive modificazioni.

ART. 8

(Disposizioni transitorie e finali)

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla adozione del decreto di cui all'articolo 3, comma 1, e comunque non oltre il termine di tre anni, non è consentito il consumo di superficie agricola tranne che per la realizzazione di interventi già autorizzati e previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, nonché per i lavori e le opere già inseriti negli strumenti di programmazione delle Stazioni appaltanti e nel programma di cui all'articolo 1 della legge 21 dicembre 2001, n. 443.
2. Sono fatte salve le competenze attribuite in maniera esclusiva alle regioni a statuto speciale ed alle province autonome.
3. La presente legge costituisce legge di riforma economica-sociale ed è attuata dalle regioni a statuto speciale e dalle province autonome nel rispetto dei relativi statuti e delle disposizioni di attuazione.

• Comunicato stampa pubblicato sul sito web dell'INU (Istituto Nazionale di Urbanistica) del 14 maggio 2012¹

È stato presentato il 14 maggio 2012, presso la sede regionale di Palazzo Pirelli, il Rapporto 2012 sul consumo di suolo, esito di due anni di ricerca condotta presso il DiAP del Politecnico di Milano dal Centro di Ricerca sui Consumi di Suolo (CRCS), fondato da Legambiente e Istituto Nazionale di Urbanistica (INU), grazie al contributo di Fondazione Cariplo e alla collaborazione di diverse istituzioni tra cui Regione Lombardia, Regione Toscana, Provincia di Lodi.

La nuova edizione del rapporto contiene un affondo sugli esiti territoriali delle scelte urbanistiche a livello comunale, ed esplora in particolare l'area centrale della metropoli lombarda, nelle province di Milano, Lodi e Monza e Brianza, grazie ai più recenti dati forniti dal repertorio geografico DUSAF sviluppato da Regione Lombardia.

“In Italia – segnalano i responsabili del CRCS – continua a mancare una adeguata contabilità degli usi e dei consumi di suolo, e ciò depotenzia fortemente qualsiasi politica di contrasto degli sprechi di una risorsa strategica qual è il territorio agricolo e forestale”.

“La mancanza di dati affidabili e aggiornati sugli usi del suolo impedisce alla politica di ‘vedere’ la gravità del fenomeno e di correre ai ripari – dichiara Paolo Pileri, docente del Politecnico di Milano e responsabile scientifico del rapporto – per capirci, è come se si volesse contrastare l'inquinamento senza disporre di una rete di rilevamento della qualità dell'aria. Ma da quando abbiamo iniziato a sollevare il problema le

¹ <http://www.inu.it/1006/comunicati-stampa/inu-e-legambiente-presentano-il-rapporto-2012-sul-consumo-di-suolo/#more-1006>

cose hanno iniziato a cambiare, e oggi registriamo alcuni positivi segnali di attivazione istituzionale dai livelli centrali, con l'ISTAT che, su iniziativa della Commissione Ambiente del Senato, si candida a realizzare il monitoraggio nazionale degli usi del suolo: non possiamo che evidenziare l'importanza di questa novità, sperando che il Governo vi provveda rapidamente. Occorre rapidità nel disegnare nuove, concrete (non teoriche) e coraggiose politiche sull'uso del suolo che, ricordo è bene ambientale e bene comune, e non può essere delegato esclusivamente alle decisioni degli 8092 comuni italiani, frammentati, deboli e skoordinati, i quali vivono il conflitto di interesse di una normativa che li premia se consumano”.

Le novità che emergono dal fronte istituzionale riguardano anche le regioni: è dell'inizio di quest'anno la sottoscrizione di un accordo tra tutti gli assessorati al territorio delle Regioni del Nord Italia (Lombardia, Piemonte, Valle d'Aosta, Emilia Romagna, Veneto, Liguria, Friuli Venezia Giulia e province autonome di Trento e Bolzano) per condividere l'impegno alla riduzione del consumo di suolo e realizzare banche dati armonizzate e coerenti che forniscano esaurienti fotografie del fenomeno. Inoltre Regione Lombardia lo scorso 28 febbraio ha sottoscritto una agenda (uso e valorizzazione del suolo) che impegna le diverse Direzioni Generali ad attivare programmi per la lotta al consumo di suolo. Purtroppo però, a fronte del maturare di nuove sensibilità istituzionali, la fotografia effettuata dal rapporto continua ad essere impietosa: la buona terra italiana continua ad essere sepolta e cancellata da espansioni urbane, piastre commerciali, grandi e piccole infrastrutture. Il rapporto evidenzia dati sconsolanti relativamente alla trasformazione del territorio negli ultimi dieci anni: in Provincia di Milano, ad esempio, dove si è consumato territorio prevalentemente agricolo al ritmo di 20.000 mq al giorno: per intenderci, è come se ogni dieci giorni scomparisse fisicamente il territorio da cui trae sostentamento una azienda agricola di medie dimensioni, in grado di produrre il frumento necessario per farci 150 tonnellate di pane. Nell'intero decennio, il totale delle nuove urbanizzazioni forma un'estensione pari a una nuova città grande come mezza Milano. Il suolo purtroppo sparisce a piccoli morsi che non fanno notizia, ma si possono misurare: è il caso dei comuni circostanti l'area Expo, un comprensorio tra i più urbanizzati della metropoli. Se l'enormità del consumo di suolo di Expo fa giustamente notizia, nessuno finora è parso accorgersi che nei comuni immediatamente circostanti il sito espositivo una superficie agricola grande quanto quella di Expo viene consumata ogni anno.

“Il consumo di suolo è in primo luogo l'effetto di scelte urbanistiche la cui responsabilità è in capo ai comuni – ricorda Damiano Di Simine, presidente di Legambiente Lombardia – per questo il rapporto punta l'attenzione proprio su questo livello amministrativo, fornendo uno strumento affinché ogni comune si doti di un proprio e coerente censimento dell'uso del suolo prima di assumere qualsiasi decisione: si tratta di una delle proposte contenute nel proposta di legge di iniziativa popolare contro il consumo di suolo, su cui abbiamo ricevuto consensi *bipartisan*, ma che da due anni

giace nei cassetti del Consiglio Regionale, mentre i comuni non adempiono nemmeno agli obblighi di tutela previsti dalle norme vigenti”. Il riferimento è in particolare l’art. 43 bis della legge urbanistica lombarda, che impone un onere maggiorato per le urbanizzazioni che determinano consumo di suolo agricolo: solo 178 comuni su oltre 1500 hanno recepito questa indicazione obbligatoria. Su tutti gli altri potrebbero fioccare denunce per danno erariale.

Che ci sia bisogno di una sostanziale innovazione delle regole che consentono le trasformazioni urbanistiche è un’esigenza sollevata anche dall’INU. “Occorre sfruttare la battuta d’arresto del mercato edilizio per riorientare le strategie del settore delle costruzioni: una legge nazionale che fissi il principio chiave che il suolo non va consumato e che invece bisogna investire sulla qualità dello spazio già costruito è diventata una esigenza indifferibile – dichiara Federico Oliva presidente nazionale di INU – anche se le competenze urbanistiche sono regionali, il livello nazionale è quello in grado di agire sulla fiscalità dei suoli, leva essenziale per spostare l’interesse degli investitori dai suoli liberi ai cantieri urbani, dove al contrario deve essere più facile avere accesso ad incentivi e semplificazioni normative”.

I DATI RILEVATI NEI COMUNI DELLE PROVINCE DI MILANO,
LODI E MONZA E BRIANZA

Crescita delle superfici urbanizzate

PROVINCIA DI MILANO

crescita dell’urbanizzazione (1999-2009): + 7.323 ettari (pari a metà della città di Milano)

suolo urbanizzato: 20.063 m²/giorno (1,2 volte Piazza Duomo di Milano)

suolo agricolo perso: – 6.839 ettari

variazione superficie degli ambienti naturali: – 738 ettari

PROVINCIA DI LODI

crescita dell’urbanizzazione (1999-2007): + 1.330 ettari (pari a 1,2 volte la città di Lodi)

suolo urbanizzato: 4.553 m²/giorno (1,1 volte Piazza Duomo di Lodi)

suolo agricolo perso: – 1.691 ettari

variazione superficie degli ambienti naturali: +397 ettari

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

crescita dell’urbanizzazione (1999-2009): + 2.078 ettari (pari a 0,7 volte la città di Monza)

suolo urbanizzato: 5.693 m²/giorno (3,2 volte Piazza Duomo di Monza)

suolo agricolo perso: -2.187 ettari

variazione superficie degli ambienti naturali: +90 ettari

Coperture del suolo nelle tre province

(escluse acque, zone umide, altre vegetazioni naturali)

Provincia	Superficie urbanizzata a fine periodo*	Superficie agricola	Superficie boschi naturali	Altro (corpi idrici, zone umide, altre vegetazioni naturali)
Milano	40,60%	51,20%	6,05%	2,15%
Monza e Brianza	55,10%	34,40%	9,02%	1,48%
Lodi	12,60%	80,20%	3,22%	4,00%

*il periodo di riferimento dei dati DUSAF è il periodo tra 1999 e 2009 per MI e MB, tra 1999 e 2007 per LO

Fonte: Rapporto 2012 sul Consumo del Suolo, CRCS

- **Consumo del territorio, crisi del paesaggio e finanza locale. Verso una nuova urbanistica**” – a cura di S. Lo Nardo, A. Vendaschi – Gangemi editore (2012)

Gli ultimi decenni sono stati caratterizzati da un rapido incremento delle superfici edificate, che non ha solo comportato la progressiva saturazione del territorio italiano, ma ha altresì determinato un crescente degrado paesaggistico ed ambientale. In questo volume, caratterizzato dal taglio multidisciplinare, studiosi ed esperti di diversi saperi esaminano le tendenze dell’urbanizzazione in atto, contestualizzando nell’evoluzione del quadro normativo le tensioni e le correlazioni tra pressione edificatoria, rischi ambientali, esigenze finanziarie dei Comuni e strumenti urbanistici.

L’analisi condotta mostra che è possibile muoversi verso una nuova urbanistica, perseguendo il contenimento del consumo di suolo, il recupero di un ruolo virtuoso degli Enti locali, nonché il coinvolgimento dei privati in un contesto segnato da una riconquistata capacità di *governance* da parte dei poteri pubblici.

Tutti questi obiettivi sono realizzabili, a condizione che gli attori coinvolti in tale processo credano fino in fondo alla svolta culturale, centrata sulla riqualificazione e sul riuso tanto delle aree dismesse quanto di quelle urbane degradate, e realizzata grazie a politiche pubbliche coerenti correlate alla definizione di idonee forme di incentivazione della rigenerazione urbana.

2.2 IL PATRIMONIO PUBBLICO

- **Politiche e strumenti per la valorizzazione economica e sociale del territorio attraverso il miglior utilizzo degli immobili pubblici**” – Agenzia del Demanio – Maggio 2012²

Nuove Politiche del Patrimonio immobiliare Pubblico

di Stefano Scalera, Direttore dell’Agenzia del Demanio

² http://www.agenziademanio.it/export/download/demanio/vademicum_3.pdf

Situazione del mercato e del patrimonio: conseguenti limiti alle azioni dell'Agenzia

È un dato acquisito, ormai, che l'attuale crisi del settore immobiliare sia di natura strutturale, investa tutti i settori del *real estate* e abbia una durata più lunga dei precedenti cicli immobiliari.

Si tratta di una crisi che ha subito e subirà gli effetti della recessione in atto e della più generale situazione di rallentamento della crescita in ambito europeo. I dati più recenti sono ancora, nel loro complesso, negativi e solo in tempi lunghi è possibile sperare in una ripresa, come uscita del settimo ciclo immobiliare dal dopoguerra. Forse occorre iniziare a pensare che la ripresa di questo settore (come di altri) dovrà avvenire su basi diverse dal passato.

Tra i settori più colpiti vi è quello del terziario-direzionale, questo non solo per la "mortalità" e le scelte di delocalizzazione delle imprese italiane e di quelle estere con sede in Italia, ma anche per una carenza qualitativa del portafoglio immobiliare, anche privato, destinato ad uffici.

Il *real estate*, come comparto professionalizzato, si deve preparare ad una nuova sfida.

Il mercato, infatti, non può fare affidamento solo sul settore residenziale che esprime un fabbisogno primario spesso "polverizzato", largamente insoddisfatto dall'offerta (che nell'ambito pubblico si limita a quella dell'*housing* sociale) e che, di recente, è fortemente limitato dalla crisi di liquidità.

Preparare un nuovo ciclo vuol dire migliorare la qualità del prodotto intervenendo sul processo di produzione, rendere flessibile e differenziare l'offerta rispetto alle esigenze della domanda. In che modo ci stiamo preparando, come settore pubblico?

Il patrimonio immobiliare pubblico è molto differenziato e la sua gestione risente ancora di una classificazione che risale al codice civile del 1942 che crea, oggettivamente, una difficoltà di distinzione esatta tra la natura di questi beni (demaniale o patrimoniale) e la loro possibile funzione (per usi pubblici o "commerciali").

In attesa di un ripensamento organico della materia, questo patrimonio va gestito e reso economicamente efficiente, tenendo conto delle limitazioni, anche legislative, che spesso non consentono, ma forse non è neppure richiesto, di ottenere rendimenti di "mercato", dovendo rispettare l'obbligo di rispondere ad esigenze di natura sociale e generale. A questo proposito, sarebbe interessante riflettere sul valore, espresso in termini economico-finanziari di questo "rendimento" esterno, in contrapposizione ai costi indiretti generati dal degrado del patrimonio immobiliare pubblico anch'essi, fino ad oggi, non contabilizzati.

Un primo punto di attenzione. Il patrimonio pubblico va gestito ricordando che non esiste un solo portafoglio immobiliare; ne esistono diversi, sia per soggetto proprietario (Stato, Regioni, Province, Comuni, soggetti pubblici ad essi collegati) sia per natura e scopo della sua funzione. In tutti i casi, questi *patrimoni pubblici* sono destinati a soddisfare diverse esigenze.

Un passaggio essenziale per una migliore gestione del patrimonio pubblico, tema introdotto in modo sistematico e complessivo solo di recente, è quello della ricognizione completa di tutti gli immobili di proprietà pubblica anche degli enti territoriali, nella loro natura oggettiva, per le loro funzioni, per lo stato manutentivo.

Solo da una visione complessiva si può partire con una programmazione per il migliore utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico, cercando di resistere all'urgenza di agire che non lascia spazio ad interventi sistematici e strutturali.

Dai primi dati acquisiti (con una percentuale di risposta in media del 70% degli enti territoriali) emerge che la maggior parte degli immobili (circa il 70%) è in uso istituzionale, con una minore presenza di commerciale, residenziale e altre destinazioni. Il valore presunto può variare, a seconda della modalità di contabilizzazione, può essere compreso tra 150 e 200 mld €.

Data la rilevante presenza di usi istituzionali anche per lo Stato – è utile ricordare che molti di questi sono rivolti alla sicurezza e al presidio del territorio – la *policy* seguita per la gestione delle sedi nelle quali sono svolte funzioni di interesse statale, è articolata; il primo passo è quello di elaborare “piani di razionalizzazione” per utilizzare più efficacemente gli spazi di proprietà, che non significa solo prevedere la definizione delle “tipologie distributive” (*standard* dimensionali).

I “piani di razionalizzazione” possono comportare, infatti, lo spostamento di “pesi” rilevanti all'interno della città ovvero il rifacimento completo dell'edificio; di norma, per ragioni di economicità si dovrebbe operare con trasferimenti da posizioni “centrali” (non sempre corrispondenti ai “centri storici”) a posizioni “periferiche”, mettendo in gioco componenti della programmazione e della pianificazione della città, prima fra tutte l'efficienza del trasporto pubblico locale e la sua convenienza rispetto alla mobilità con veicoli privati.

Delocalizzare queste funzioni implica pertanto un ragionamento organico con gli organi di governo della città e, comunque, una verifica di coerenza di queste scelte con la programmazione, ad esempio, dei piani del traffico e di quelli dei parcheggi, della programmazione delle aziende pubbliche di trasporti nonché di tutti quegli elementi che realizzano l'“effetto – città” rispetto alla localizzazione di immobili destinati ad ufficio. Andrebbero considerati aspetti come quelli della riqualificazione dei tessuti urbani degradati o periferici che potrebbe essere generata proprio da un corretto *mix* di destinazioni residenziali, di uffici pubblici e privati e dei relativi possibili indotti di servizio e di attività correlate alle funzioni trasferite. Entro certi limiti si può operare in questo senso con le permuta di immobili.

Tuttavia, in altri casi, lo spostamento è complesso e quindi i “Piani di razionalizzazione” si “limitano”, per così dire, ad aumentare la funzionalità degli immobili, efficientando le superfici. Per far questo, occorrono elevati livelli di investimenti per dare vita ad un ciclo virtuoso, risparmiando sugli affitti passivi ed investendo sulla razionalizzazione e sull'adeguamento normativo e la valorizzazione degli edifici di proprietà.

Nel lungo periodo occorrerà affrontare e risolvere l'adeguatezza del patrimonio immobiliare, affrontando preventivamente con gli enti locali il tema del ridisegno delle città. Come detto in precedenza, infatti, la delocalizzazione delle funzioni amministrative pubbliche comporta la ridefinizione della città anche in relazione alla rifunzionalizzazione degli immobili liberati.

Il secondo tema, quindi, della gestione del patrimonio immobiliare è la verifica della condizione di vendibilità degli immobili, ovvero di messa a reddito a valori commerciali degli immobili pubblici.

Se pensiamo ad una delle categorie di immobili pubblici dismissibili che più anima l'immaginario di molti commentatori, le caserme, si deve osservare come, per poter effettivamente procedere alla loro alienazione senza distruggere il loro valore potenziale o consegnarlo tutto nelle mani dei soggetti privati, sia necessario un lungo percorso di concertazione tra soggetti pubblici; ma questo, come vedremo di seguito, non è ancora sufficiente per essere certi del buon esito della scelta. Inoltre, le attese di compensazione di carenze di dotazioni territoriali generate dalla edificazione pregressa, creano delle aspettative da parte dei cittadini che, nella realtà, corrono il rischio di essere disattese perché comporterebbero ingenti investimenti pubblici sia per la ristrutturazione, sia per la gestione dei servizi.

In ogni caso, ogni immobile non più utilizzato per la sua funzione e in attesa di una nuova destinazione sconta, da una parte, il progressivo degrado e dall'altra tempi e investimenti per la sua ricollocazione nel "circuito" delle attività del contesto economico e sociale in cui si colloca.

Senza voler entrare nel dettaglio, la connotazione più evidente del patrimonio immobiliare pubblico è determinata dalla sua consistenza, spesso rilevante rispetto alla dimensione urbana; dalla sua localizzazione, di norma in zone di particolare pregio; dal valore storico-artistico e, soprattutto, dalla natura di *elemento identitario e culturale* degli immobili statali, nonché dal suo *valore sociale* della funzione esercitata nel tempo rispetto alla comunità cittadina.

Appare evidente come, rispetto ad un esito positivo di una valorizzazione "complessa" entri in gioco la capacità della città di proporre ipotesi di sviluppo del proprio futuro economico e sociale.

In altri termini, le potenzialità di contribuire alla trasformazione della città, da parte dei patrimoni immobiliari dello Stato è direttamente proporzionale all'esistenza di una politica di governo del territorio nella quale questa potenzialità può essere effettivamente espressa.

Non a caso, infatti, nelle esperienze di valorizzazione dell'Agenzia del Demanio, la possibilità di inserirsi in un canale strutturato dagli strumenti di pianificazione, ovvero operare in regimi "ordinari" di variazione urbanistica è stato un elemento premiante; ma ha dovuto contare su una chiara visione del "ridisegno" della città, su un contesto legislativo regionale di nuova generazione e, non da ultimo, su strumenti di governo del territorio strutturati e operativi.

*La curva del valore immobiliare e i tempi di attesa del proprietario pubblico:
differenza con l'ottica del proprietario privato*

Fatta questa premessa necessaria, appare evidente come lo “Stato proprietario” (meglio, si dovrebbe dire la “Repubblica Italiana proprietaria”) ha un’ottica profondamente diversa da quella del proprietario privato. Di norma, l’obiettivo primario di quest’ultimo è la massimizzazione del profitto; il proprietario pubblico deve contemplare questo aspetto con varie finalità, la cui principale è quella di creare valore sociale, attraverso il reinvestimento del valore immobiliare a favore anche della crescita economica. Senza dimenticare che l’immissione massiccia di immobili pubblici sul mercato potrebbe avere impatti negativi per i relativi valori e che la tutela del risparmio è un bene costituzionalmente garantito. Se vi può sembrare un tema nuovo, non lo è affatto; la scelta tra l’uso del valore immobiliare per “riplanare il debito”, che fu oggetto di due leggi del 1862 da parte di Quintino Sella, che poi creò la prima società di “cartolarizzazione” immobiliare nel 1864, oppure di trovare forme di “demanio novissime” – come scriveva Francesco Saverio Nitti nel 1912 – sembra non porre alternative, o l’una o l’altra. Ma, a ben guardare, si tratta di un falso problema.

La scelta della funzione dell’immobile dipende dalla concretezza delle ipotesi che si possono mettere in gioco e dalla scelta di convenienza tra le possibilità di sviluppo, in relazione ad una serie di fattori da valutare, ponendo attenzione alla variabile tempo: incremento del valore immobiliare, rischio di “governo” dell’operazione, investimenti da affrontare. La valutazione delle alternative può però avvenire solo avendo ben chiara la correlazione tra introito immediato e quello futuro, analizzando il meccanismo di generazione di valore per capire la componente che deve essere gestita dal settore pubblico, il rischio urbanistico e gli investimenti necessari per realizzare il plusvalore; rimane, comunque, il rischio finale di mercato, se l’ipotesi di sviluppo non ha trovato, oltre alla convergenza istituzionale, una compatibilità con il mercato degli investitori e con gli interessi imprenditoriali.

Per il proprietario pubblico – che deve agire considerando la pluralità e la differenziazione, anche temporale, degli interessi – si tratta di avere, da una parte, una visione più ampia dei singoli attori di un’attività immobiliare privata e, dall’altra, di attivare un processo articolato di “inclusione” dei vari soggetti pubblici e privati. Le attese, infatti, dei vari soggetti privati “tipici” (proprietario, costruttore, impresa utilizzatrice, gestore) coinvolti è ben definita e circoscritta; il proprietario ha interesse ad acquisire il massimo plusvalore fondiario, limitato dalle regole urbanistiche, il costruttore a percepire il reddito dell’appalto, l’impresa, utilizzando il prodotto di questo processo di trasformazione, ad utilizzare l’immobile come bene strumentale della propria attività, il gestore, massimizzare il profitto derivante dai flussi di cassa conseguenti all’utilizzo del bene. Ovviamente si tratta di una semplificazione, che può avere molte sfumature e distinguo; esistono i casi di “filieri” di imprenditori che hanno realizzato progetti complessi, guardando anche agli interessi generali.

Il migliore utilizzo degli immobili pubblici: esperienze, nuovi strumenti e prospettive future

L'esperienza della valorizzazione degli immobili pubblici partita nel 2001 con una modalità "autoritativa" e in deroga agli strumenti di pianificazione e giunta, nel 2012, alla costituzione del principio di copianificazione e di collaborazione istituzionale, ci insegna che si può contribuire allo sviluppo locale, attraverso il reinvestimento del valore degli immobili pubblici solo se le istituzioni hanno "progettualità" e "responsabilità" nel partecipare, in modo co – operativo, alle scelte di riqualificazione, ciascuna per le proprie competenze.

I Programmi Unitari di Valorizzazione (PUV), in particolare, hanno mostrato la validità del primo assunto relativo alla compartecipazione di vari soggetti pubblici per il buon esito del processo di valorizzazione e di messa a reddito, a fronte di un'alienazione immediata degli immobili pubblici che sconta l'inevitabile minor valore.

Un processo di attribuzione di una destinazione d'uso di mercato ad un immobile che ne è privo o ne possiede una incongrua, richiede tempo; l'esperienza dell'Agenzia del Demanio insegna che questi tempi possono essere relativamente limitati, tenendo conto delle complessità politiche e tecniche che sono coinvolte, ma non possono fornire con assoluta certezza garanzie circa un tempo definito; di fatto, esiste un rischio più generale di "governo" del processo di valorizzazione. Ma queste esperienze hanno dato, oltre ai risultati materiali, anche alcuni insegnamenti immateriali: l'apprendimento reciproco tra le istituzioni; il valore delle regole certe per l'investitore privato; la contribuzione all'attuazione delle strategie di sviluppo della città e, in particolare, della città pubblica.

I Programmi Unitari di Valorizzazione del Territorio (PUVAT), introdotti dall'articolo 27 del d.l. n. 201/2011, all'interno della legge di regolazione della gestione degli immobili pubblici, la n. 410/2001, rappresentano un'ulteriore "frontiera" circa l'aspetto della scelta tra la valorizzazione futura e alienazione immediata, anche in ragione dello spostamento dell'attenzione dal tema della "valorizzazione immobiliare" a quella dello sviluppo del territorio e la chiara messa in gioco di responsabilità istituzionali, già ben definite nell'ordinamento.

Con questa norma, trova una sua concreta espressione e operatività la cooperazione istituzionale sia nell'attribuzione del potere di impulso alle istituzioni competenti in materia di governo del territorio, sia nella definizione del procedimento dell'Accordo di Programma con l'ipotesi di una procedura di "mediazione" degli interessi contrapposti, che può svolgere il Presidente della giunta regionale. Ancora, sotto l'aspetto operativo non è da sottovalutare il coinvolgimento, tramite accordi, del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e l'espressione in un unico momento all'interno dell'Accordo di Programma degli organi competenti in materia di tutela differenziata.

Per quanto riguarda il tema dell'inclusione degli interessi del mercato e degli imprenditori sono stati introdotti gli strumenti, in corso di attivazione, previsti dall'arti-

colo 33 e 33 bis del d.l. 98/2011. Gli strumenti finanziari (società, fondi immobiliari) sono riconfigurati, a livello territoriale, come promotori dello sviluppo locale – non a caso la rubrica dell’articolo 33 bis del dl 98/2011 li definisce “strumenti sussidiari” – anche in relazione alla necessità di mettere insieme il “capitale territoriale” locale; in ambito nazionale, con la costituzione della Sgr per l’istituzione di un “fondo” che partecipa a fondi immobiliari chiusi promossi dagli enti territoriali, si configura un soggetto professionalizzato che agisce per supportare i progetti di sviluppo locale che abbiano una credibilità nella loro *governance* e nelle ipotesi di investimento e di risultato.

È ancora presto per capire se il binomio “progettualità-responsabilità”, particolarmente enfatizzato da questi strumenti potrà funzionare come leva per dare un impulso ulteriore per la crescita e lo sviluppo economico e sociale del Paese. Possiamo, tuttavia, già immaginare un’ulteriore frontiera che potrebbe essere l’introduzione di forme competitive e comparative di collaborazione e partenariato pubblico-privato nei meccanismi di promozione della riqualificazione dei tessuti urbani, nei quali sono spesso presenti rilevanti portafogli di immobili pubblici; ma la questione, molto articolata, è ancora tutta da studiare. L’augurio è che questa volta non servano dieci anni per fare un passo necessario per lo sviluppo del Paese.

- Seminario sulle politiche di riduzione del debito pubblico – La componente immobiliare – Agenzia del Demanio – 25 Ottobre 2012

I FATTORI ABILITANTI



RUOLO DEGLI EETT

1. Gli EETT hanno le chiavi del governo del territorio

- Per le operazioni a sviluppo, definiscono il campo di azione nel quale il privato potrà realizzare un progetto economicamente valido (invarianti)

2. La maggior parte del patrimonio immobiliare pubblico è di proprietà degli EETT. Il meccanismo normativo delle valorizzazioni e dismissioni prevede:

- Possibilità di monetizzare immediatamente il 30% del valore conferito, in un mercato con scambi in discesa
- Investimenti per la realizzazione delle operazioni di sviluppo, in carenza di credito
- Diverse forme giuridiche per l'attuazione: società, fondi, consorzi

3. E' stata avviata una collaborazione con ANCI, alcune Regioni e vari Comuni per intraprendere iniziative di valorizzazione dei rispettivi patrimoni

- Si tratta di operazioni a sviluppo che consentono l'avvio di attività economiche

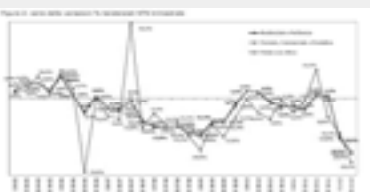


AGENZIA DEL DEMANIO

3

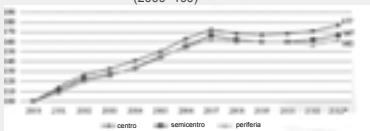
IL MERCATO DI RIFERIMENTO – TRANSAZIONI IMMOBILIARI E VALORI

Volumi di scambi mercato immobiliare (-24,9% media ultimo anno)



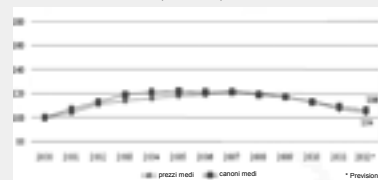
Fonte: Agenzia Territorio – Nota trimestrale andamento del mercato immobiliare nel II trimestre 2012

Andamento dei prezzi medi nominali degli uffici a Milano (2000=100)



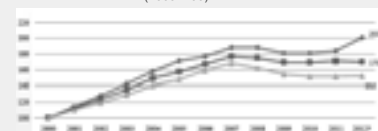
Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi reali e dei canoni medi reali del settore terziario/uffici in Italia (2000=100)



Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi nominali degli uffici a Roma (2000=100)



Fonte: Scenari Immobiliari



AGENZIA DEL DEMANIO

4

IL PATRIMONIO DELLO STATO



AGENZIA DEL DEMANIO

5

IMMOBILI DELLO STATO IN GESTIONE ALL'AGENZIA DEL DEMANIO



AGENZIA DEL DEMANIO

6

IMMOBILI NON STRUMENTALI

Dei beni non strumentali (valore 10,6 mld di euro), la maggior parte risulta già specificamente destinata o resa indisponibile dalle normative vigenti.

In sintesi:

- Immobili trasferibili agli EETT in parte già in uso agli stessi per 2,1 mld/€
- Terreni agricoli da vendere ex D.L. n.1/2012 per 84 mln/€
- Demanio storico artistico per 3,5 mld/€
- Patrimonio non disponibile per legge 3,8 mld/€

I beni non strumentali potenzialmente conferibili ai fondi ammontano a circa 1,2 mld/€ di cui una parte trasferibili agli EETT



AGENZIA DEL DEMANIO

7

IMMOBILI NON STRUMENTALI – FONDO DIFESA

I dati presentati non comprendono il portafoglio di beni liberi (oltre 1.500) e non più utili per fini istituzionali della Difesa

- È stato emanato, sentita l'Agenzia del demanio, il primo decreto del Ministro della Difesa che ha **individuato 22 asset**
- Il valore del fondo dipenderà dalle destinazioni e vincoli che ne determineranno il potenziale di sviluppo nonché dai costi di trasformazione
- Il portafoglio è in corso di esame, tenendo conto delle **caratteristiche** e dello stato di estraneità dei beni ai tessuti urbani e **dell'appetibilità economica**
 - Diversi **asset** torneranno nella gestione ordinaria (fortificazioni, bunker, caverne, strade militari)
 - Alcuni sono nelle Regioni a Statuto speciale
- Al fine di rendere disponibili **ulteriori** immobili in uso alla Difesa richiederà la riallocazione delle funzioni ivi presenti



AGENZIA DEL DEMANIO

8

IMMOBILI STRUMENTALI

Gli immobili strumentali hanno un valore di libro di circa 44,9 miliardi (80% del valore complessivo)

TIPOLOGIA	VALORE LIBRO mld/€	PERCENTUALE SUL VALORE	LIVELLO DI CONOSCENZA DEMANIO
Beni all'Estero	0,8	2%	○
Organi costituzionali	2,0	4%	●
Altri beni strumentali*	2,6	5%	○
Carceri e Istituti di rieducazione	3,5	8%	○
Caserme Forze dell'Ordine	4,7	10%	●
Beni di pregio in consegna al MIBAC	6,6	15%	●
Uffici Statali	9,2	21%	●
Caserme e infrastrutture militari	15,5	35%	○
Totale complessivo	44,9	100%	

* Istituti d'istruzione, resti archeologici, beni confiscati alla criminalità organizzata, non edificati ecc.

● Esaurisce tutto l'ambito di conoscenza, al netto delle assunzioni in consistenza e delle dinamiche di movimentazione del portafoglio

○ Non esaurisce tutto l'ambito di conoscenza



AGENZIA DEL DEMANIO

IMMOBILI STRUMENTALI - IPOTESI DI UTILIZZO

Qualora le dismissioni dovessero comprendere **parte** di questi beni, a seguito del conferimento, occorrerà pagare un **canone di locazione** "di mercato" (fondi «core»).

L'operazione:

- deve essere di tipo industriale, volta alla rigenerazione del patrimonio in uso, con l'obiettivo di utilizzare immobili più efficienti (meno spazi e meno costi)
- porta a definire un preciso target finanziario a **tutte** le Amministrazioni per la riduzione dei costi totali di occupazione (la legge oggi definisce solo i mq/persona)

Confronto tra il risparmio per interessi sul debito e il pagamento degli affitti per 10 miliardi di valore d'apporto

Canone di locazione	-660
Stima risparmio interessi sul debito (a circa il 4%)	+400
Minore spesa per manutenzione	+80
Necessità di copertura	-180
Es. riduzione del 15% delle locazioni passive	+180

Fonte: Stime Agenzia del demanio

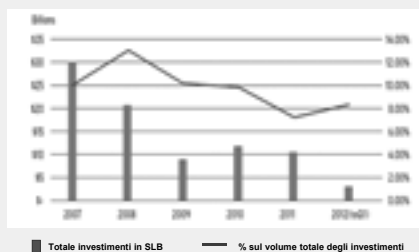


AGENZIA DEL DEMANIO

10

IL MERCATO DI RIFERIMENTO – FONDI «CORE»

Operazioni «Core» in Europa (2007 – 2012)



Fonte: Colliers International and PWC, The Market for Sale and Leasebacks – Tactical Report, September 2012

▪ Dal 2009 il valore medio annuo di operazioni di questo tipo **in Europa** si attesta intorno ai **10 mld/\$**

▪ L'eventuale operazione dovrà considerare il potenziale di assorbimento del mercato e il conseguente effetto sui prezzi



AGENZIA DEL DEMANIO

11

LA SGR

PER LE OPERAZIONI DI IMMISSIONE SUL MERCATO



AGENZIA DEL DEMANIO

12

L'OPERAZIONE DI RIDUZIONE DEL DEBITO - MECCANISMO

La SGR ha il compito di attuare una strategia unitaria di valorizzazione con messa a reddito e cessione dei patrimoni immobiliari pubblici attraverso l'istituzione di più fondi d'investimento

- A seguito della istituzione dei fondi, avverrà il conferimento dei beni compatibili con le caratteristiche individuate dal regolamento dei fondi
- Successivamente lo Stato e gli EETT apportanti riceveranno quote dei fondi
- In questa fase l'operazione non ha prodotto alcun effetto di riduzione del debito
- La riduzione del debito si avrà con la vendita delle quote sul mercato



AGENZIA DEL DEMANIO

13

RUOLO DELLA SGR

La SGR è soggetto istituzionale e vigilato, strumentale al processo di valorizzazione e dismissione

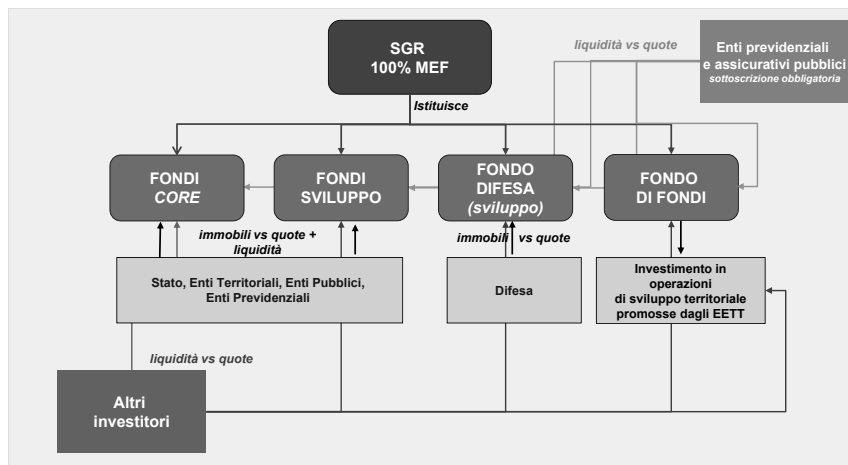
- **Assicura** la necessaria flessibilità nella creazione di portafogli (fondi) in relazione alle diverse esigenze degli investitori
 - Il collocamento delle quote da parte del MEF è presupposto essenziale per la riduzione del debito e la classificazione dell'operazione fuori dal perimetro della PA
- **Consente** una graduale distribuzione sul mercato immobiliare dei beni, evitando "svendite" e non creando effetti distorsivi
- **Investe**, nell'interesse dei detentori delle quote, il risparmio degli Enti previdenziali e di altri investitori su iniziative economicamente sostenibili
- **Crea** un'opportunità di investimento immobiliare attraverso le quote dei fondi (strumento finanziario) rispetto all'investimento diretto in immobili



AGENZIA DEL DEMANIO

14

RUOLO DELLA SGR – OPERATIVITA'



AGENZIA DEL DEMANIO

15

PUNTI DI ATTENZIONE

▪ L'operazione deve essere di mercato

- Autonomia del management del veicolo rispetto all'apportante
- Condizioni "di mercato" quali: presenza di investitori privati, canoni di locazione di mercato
- Non devono essere presenti garanzie sui beni trasferiti o sul rendimento in modo da garantire il completo trasferimento del rischio

▪ Occorre che l'operazione generi un rendimento di mercato per consentire il collocamento delle quote

- Per i fondi a sviluppo il rendimento atteso è più alto di quello dei fondi "core", in relazione al rischio più alto delle operazioni a sviluppo
- Nel fondo "core" occorre definire **quali e quanti** immobili inserire (solo uffici? Caserme in uso?)
- Mercato predilige Roma / Milano

▪ Coinvolgimento degli EETT

▪ La stabilizzazione dei mercati



AGENZIA DEL DEMANIO

16

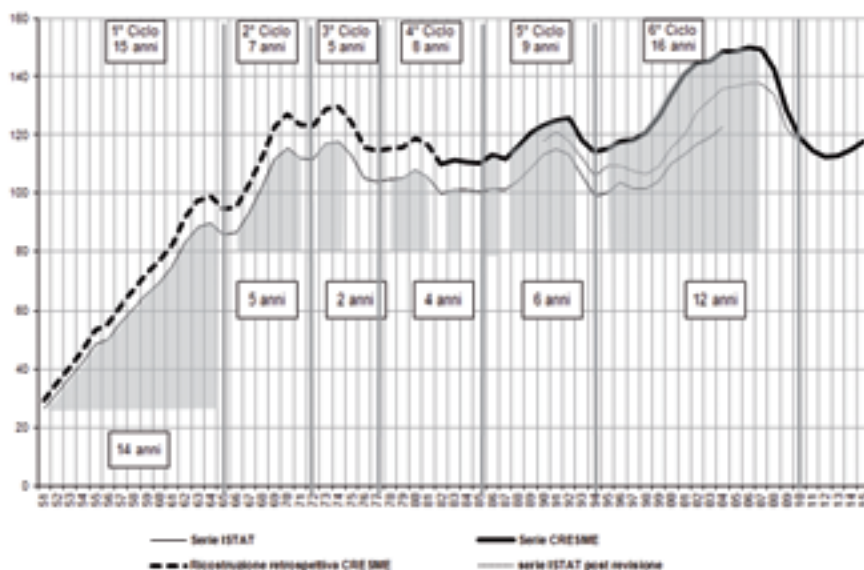
3.3 RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE

- “Città, mercato e rigenerazione 2012 – Analisi di contesto per una nuova politica urbana” – Cresme³ – Aprile 2012⁴

UN PAESE CHE VIENE DA UN BOOM EDILIZIO ECCEZIONALE E CHE VIVE UNA CRISI DI SETTORE ALTRETTANTO ECCEZIONALE

Quest'anno il settore delle costruzioni è entrato nel sesto anno di recessione. Nella sua fase espansiva ('95-'06) il ciclo edilizio, iniziato a metà anni Novanta, aveva spinto i livelli di produzione sui valori più elevati a partire dal secondo dopoguerra. Il successivo crollo, a partire dal 2007, non è stato da meno, battendo ogni precedente record di intensità e di persistenza.

Figura 2.1 I cicli edilizi – Investimenti in costruzioni a valori reali dal 1951 al 2015*
(dato Istat 1995=100)



* Stime dal 1951 al 2011, previsioni dal 2012 al 2015

Fonte: previsioni e stime Cresme/Si

Tra 1995 e 2006 gli investimenti in costruzioni sono aumentati del 31%. Una crescita senza precedenti, i cui fattori propulsivi principali sono stati l'incremento demo-

3 Ricerca promossa da CNAPCC e ANCE realizzata dal CRESME, con il contributo di Assotermica, Autodesk, FederlegnoArredo, UNCSAAL.

4 http://www.awn.it/AWN/Engine/RAServeFile.php/f/Documenti%20CNAPPC/Citta%2Cmercato_e_rigenerazione_2012_-_28elementi_di_sintesi%29.pdf

grafico, i bassi tassi d'interesse e l'alta liquidità, l'attrattività rispetto agli investimenti di un settore considerato redditizio e la crescita degli investimenti in opere pubbliche. Ma il vero motore è stata l'espansione della nuova produzione residenziale.

MA LA CRISI DEL SESTO CICLO EDILIZIO DÀ L'AVVIO AL SETTIMO CICLO I CUI DRIVER SONO BEN DIVERSI DA QUELLI DEL SESTO

Tra 2006 e 2011 il mercato si è ridotto di un terzo in termini di compravendite, mentre gli investimenti sono calati del 21% e i prezzi scesi del 22%. Il 2012 sarà un altro anno negativo. La crisi delle compravendite mette in discussione il mercato della nuova produzione edilizia, residenziale e non residenziale. La crisi del debito impone forti vincoli alla spesa per le opere pubbliche. La crisi finanziaria e il rischio *default* del sistema bancario riducono la disponibilità di credito. La crisi economica sottrae capacità di spesa alle famiglie, indebolendo il potenziale di crescita delle imprese e la capacità di queste ultime di tenere in ordine i bilanci. Si potrebbe quindi ragionevolmente concludere che ci troviamo ancora nella fase recessiva del sesto ciclo edilizio, e che il settimo inizierà (forse) nel 2013. Ma si tratterebbe di una conclusione troppo affrettata. In realtà lo scenario che si può evincere dai dati aggregati non vale per tutti i comparti, le tipologie, gli attori e i territori. Perché il settore delle costruzioni, come detto, stavolta non ha subito soltanto una contrazione, ma anche una vera e propria riconfigurazione, un cambiamento di struttura, che investe i processi di trasformazione urbana.

Un nuovo ciclo è già iniziato ma i suoi fattori propulsivi non sono gli stessi di prima, e in parte sono cambiati anche gli attori. Il dato più evidente è quello riguardante gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (impianti FER), un mercato che nell'ultimo biennio ha vissuto un vero e proprio *boom*, fino a diventare nel 2011 più grande di quello delle nuove costruzioni residenziali (ai prezzi correnti 39 miliardi contro 25, e si tratta di una stima conservativa). E l'inclusione di questi impianti nel calcolo degli investimenti provoca una sostanziale modifica dello scenario. Ma uno degli aspetti cruciali riguarderà il motore della riqualificazione, e la domanda, invece di guardare al nuovo, "mette a nuovo il vecchio".

Del resto, le esigenze legate ai consumi energetici e a fattori idro-geologici rendono necessari massicci interventi di manutenzione sul patrimonio edilizio italiano. Gli investimenti privati in rinnovo e riqualificazione hanno risentito della crisi in misura minore rispetto agli investimenti in nuove costruzioni, hanno registrato una leggera crescita nel 2011 e secondo le previsioni del CRESME traineranno il settore nel periodo 2012-2015. Poi ci sono i nuovi materiali (o i materiali tradizionali che trovano nuovi utilizzi nelle tecniche edilizie eco-compatibili), e c'è il settore dell'impiantistica che aumenta la sua importanza.

Anche all'interno del settore delle opere pubbliche, i tradizionali appalti di sola esecuzione sono in continua diminuzione, mentre i cosiddetti "nuovi mercati" (partena-

riato pubblico-privato, *facility management*, *project financing*, *leasing in costruendo*) registrano una fase di *boom*. I fattori di cambiamento fin qui elencati stanno trasformando profondamente il settore, fino a modificare lo stesso territorio che delimita il mercato delle costruzioni.

Una parte del settore, in sintesi, ha già ripreso a crescere (e in alcuni casi si tratta di nuovi settori che prima non esistevano), mentre le costruzioni “tradizionali” (sola esecuzione di opere pubbliche, nuova edilizia residenziale e non residenziale, produzione di cemento e calcestruzzo, laterizi, ecc.) continuano ad arrancare. Il settimo ciclo è già iniziato, perché il settore ha assunto una nuova configurazione. Sono cambiati i modelli di comportamento della domanda, portando all’affermazione di nuovi materiali, nuovi prodotti e nuovi impianti. D’altra parte, quando si sostiene che crisi finanziaria, crisi economica, crisi energetica e crisi ambientale stiano ridisegnando il mondo, insieme a globalizzazione e innovazione tecnologica, non si può pensare che gli stessi fattori non abbiano effetti su un settore così importante per l’economia, come il settore della trasformazione urbana. A livello “macro”, il settore si sta riorientando, modificando le scelte circa *chi* produce, *cosa* viene prodotto e in quali quantità, guidato da nuovi obiettivi e nuove tipologie di domanda. In ultima analisi, il settore costruzioni è obbligato al cambiamento da condizioni materiali radicalmente diverse rispetto al passato anche recente. A livello “micro”, cioè al livello dei singoli attori del mercato, la riduzione e la riconfigurazione del settore generano maggiore selezione, e una maggiore polarizzazione del mercato.

Figura 2.2 Il mercato delle costruzioni negli anni 2010-2020



Fonte: Cresme

Tra le imprese, nella crisi, c'è chi sale molto e chi scende molto. Per i lavoratori, come accade tipicamente nei settori in crisi e in fase di ristrutturazione (si pensi ad esempio all'automobile e al suo indotto), l'impatto occupazionale e reddituale è drammatico. Tra il 2008 e il 2011, secondo i dati Istat, sono fuoriusciti dal settore costruzioni oltre 110 mila lavoratori, mentre le ore di cassa integrazione guadagni (CIG) autorizzate annualmente sono aumentate del 93% nel 2009, del 33% nel 2010 e di un ulteriore 5% nel 2011, anno in cui hanno superato quota 109 milioni.

RECUPERO, MICRO RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANA

Il ciclo immobiliare trascorso degli anni 2000 è stato caratterizzato, prima della crisi, da una potente espansione edilizia di nuova produzione, un'attività che ha modificato lo *skyline* di numerose aree periferiche e cambiata la percezione di non pochi paesaggi, un'attività vistosa, che ha riempito gli spazi vuoti, che fa il rumore di oltre 1 miliardo di metri cubi atterrati al suolo sotto forma di nuovi edifici residenziali fra il 2002 e il 2011. Gli anni 2000, però, hanno anche espresso una diffusa attività di rinnovo, in notevole crescita rispetto al decennio precedente: negli anni '90, infatti, secondo i risultati del Censimento 2001, solo il 43,5% delle abitazioni era stato coinvolto in interventi di rinnovo nel decennio precedente. Dall'indagine alle famiglie effettuata dal Cresme nei primi mesi del 2012, all'analogo quesito, il risultato è stato del 58,6%. Con una crescita notevole degli interventi di sostituzione e ammodernamento degli impianti, soprattutto di climatizzazione (invernale ed estiva).

A confermare, e sollecitare, l'impiego delle risorse nella riqualificazione immobiliare da parte delle famiglie vi sono diversi fattori: la vetustà del patrimonio edilizio e l'obsolescenza delle sue componenti (il 55% delle abitazioni in Italia insiste su edifici di oltre 40 anni, una quota che sale al 70% nelle città di media dimensione e al 76% nelle città metropolitane); la personalizzazione di una abitazione appena acquistata (si ricorda che il volume delle compravendite negli anni 2000 è stato elevatissimo); l'adeguamento alle normative europee in alcuni settori (impianti elettrici, di riscaldamento, etc.); il breve ciclo di vita degli impianti di climatizzazione; le politiche incentivanti (la detrazione del 36% e del 55%); ma anche l'aumento dei prezzi delle case che ha indotto non poche famiglie ad "accontentarsi" della propria, intervenendo con episodi di ristrutturazione e/o abbellimento. In particolare per quelle famiglie (e sono circa il 16%) che, avendo avuto accesso all'abitazione di proprietà fra il 1980 e il '95, hanno estinto il mutuo ipotecario lo scorso decennio ritrovandosi con un reddito aggiuntivo spesso da reinvestire.

Ma il mercato della riqualificazione registra anche altri motori. Si pensi al problema energetico del nostro Paese, che potrà trovare una soluzione efficace soltanto attraverso l'aumento dei cosiddetti "Negawatt", cioè i Megawatt non consumati grazie ai miglioramenti dell'efficienza energetica, una grande opportunità per il settore dei progetti di trasformazione urbana.

Tavola 2.1 Stock e attività di riqualificazione nelle abitazioni al 2001 e al 2011

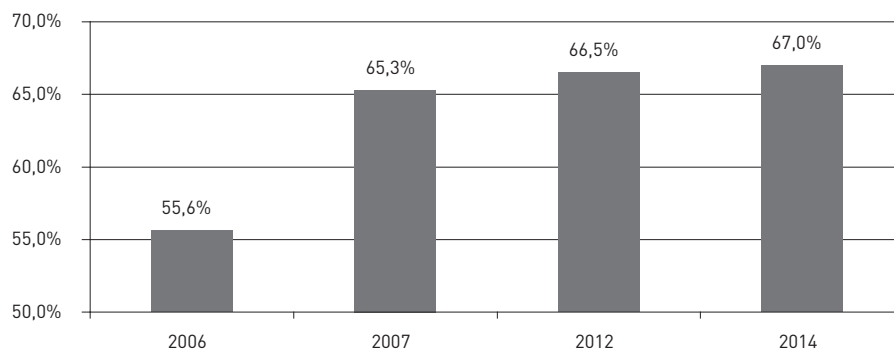
	2001		2011	
	Migliaia	%	Migliaia	%
Abitazioni esistenti	27.269	100%	30.038	100%
Interessate da riqualificazione nei precedenti 10 anni	11.871	43,5	17.613	58,6

Fonte: Elaborazioni e stime Cresme su dati ISTAT Censimento 2001 e indagine alle famiglie 2012

Qui entra in gioco la riqualificazione del patrimonio edilizio. In Italia un terzo del consumo interno di energia è riconducibile agli usi civili, cioè ai consumi degli edifici residenziali e terziari. Ma oggi nel nostro paese l'edilizia è il "colabrodo" dell'energia, per via dell'anzianità del parco edifici, per l'assenza di manutenzione programmata, per il tipo di materiali impiegati e anche (forse soprattutto) per la progressiva perdita, avvenuta negli ultimi decenni, della relazione tra edilizia e caratteristiche climatiche dei territori.

In aggiunta (e non meno importante), sempre più pressante appare il problema del dissesto idro-geologico, che rende necessario un forte investimento in riqualificazione del patrimonio edilizio. Le aree ad elevata criticità idrogeologica rappresentano il 10% della superficie italiana e riguardano l'82% dei comuni; le aree ad elevato rischio sismico riguardano circa il 50% del territorio nazionale e il 38% dei comuni. Si stima che la popolazione residente nelle aree di elevato rischio idrogeologico sia pari a 5 milioni e 772 mila persone, mentre in quelle di elevato rischio sismico risiedono 24 milioni e 147 mila persone. Il patrimonio edilizio potenzialmente esposto ad un elevato rischio idrogeologico è pari a 1 milione e 259 mila edifici; nelle aree di elevato rischio sismico si trovano 6 milioni 267 mila edifici. Il quadro dei costi complessivi del dissesto idrogeologico e dei terremoti a partire dal 1944 al 2009 ha portato a stimare i costi complessivi, a prezzi 2009, tra un valore minimo di 176 miliardi di euro e uno massimo di 213.

Figura 2.3 Quota del rinnovo (compresa manutenzione ordinaria) sugli investimenti totali in costruzioni in Italia (escluso Fonti energetiche rinnovabili)



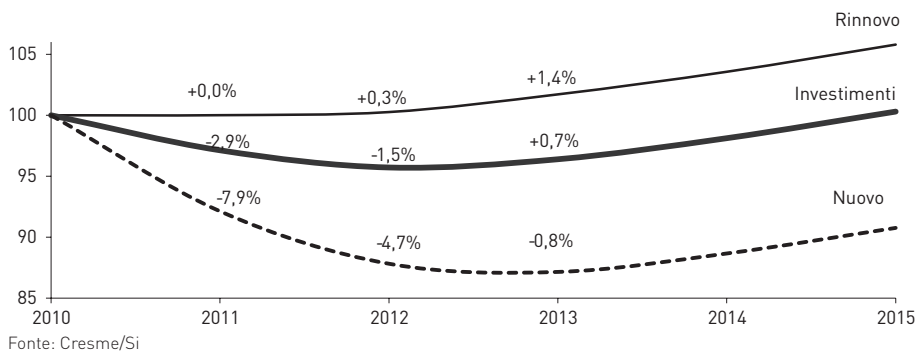
Fonte: Cresme/Si

La morale è che già oggi il 67% del mercato delle costruzioni è fatto di riqualificazione del patrimonio esistente. È vero che dopo una contrazione media annua dell'1,4% nel triennio 2008-2010, gli investimenti in rinnovo si sono stabilizzati nel 2011. Ma c'è da notare come la dinamica sia stata condizionata in modo significativo dalla diminuzione, negli ultimi due anni, degli investimenti in rinnovo del genio civile. Se escludiamo dal calcolo il genio civile, gli investimenti in rinnovo edilizio sono si declinati nel biennio 2008-2009, ma per poi stabilizzarsi nel 2010 e crescere dello 0,9% nel 2011.

E nello scenario previsionale il rinnovo edilizio si mostra in crescita nei prossimi anni, trainato in particolare dagli interventi di riqualificazione in chiave energetica, ma anche anti-sismica.

Quale sarà la reale intensità di questa crescita è difficile dirlo e molto dipenderà dalla capacità delle politiche pubbliche di creare un sistema di incentivi CAPACE di accelerare il processo di riqualificazione. Il tema è che, per quella che rappresenta un'esigenza impellente, i ritmi fisiologici di trasformazione del parco immobili non appaiono in alcun modo sufficienti a rispondere in maniera adeguata alle sfide poste dal cambiamento climatico, dall'esauribilità delle risorse, e dai costi (ambientali, finanziari e geopolitici) non più sostenibili delle fonti fossili.

Figura 2.4 Dinamiche previsionali degli investimenti in costruzioni per tipologia di intervento
(prezzi costanti, base 2010 = 100)



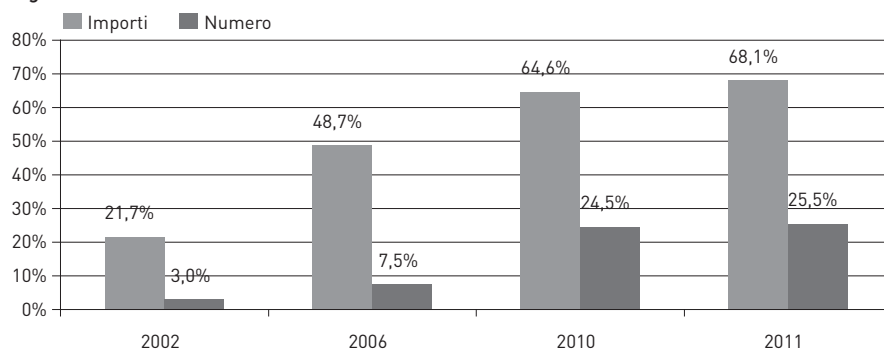
PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO, PROGRAMMI COMPLESSI E PERDITA DI PESO DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA A SCALA URBANA

L'altra importante tendenza che sta interessando il settore costruzioni è la trasformazione del mercato delle opere pubbliche. Vincoli di bilancio sempre più stringenti e cambiamenti normativi, uniti in alcuni casi alla volontà di esternalizzare dei servizi "no-core" precedentemente svolti dalla PA, hanno portato all'affermazione dei cosiddetti nuovi mercati pubblici: partenariato pubblico-privato; *project financing*; costruzione e gestione; locazione finanziaria immobiliare *in costruendo*, e non ultimo

esternalizzazione di servizi attraverso la disciplina del *Facility management*.

Queste nuove forme di affidamento si distinguono dal tradizionale appalto di “sola esecuzione” per via di un maggiore coinvolgimento dei privati, sia nel finanziamento sia nella gestione delle opere. Con il risultato di rendere più sfumati i confini tra capitale pubblico e capitale privato, tra gestione pubblica e gestione privata.

Figura 2.5 Quota percentuale dei nuovi mercato sul totale di opere pubblica messe a bando dagli enti locali



Fonte: Cresme Europa Servizi

Il partenariato pubblico e privato non interessa solo le opere ma riguarda anche e soprattutto i processi di trasformazione urbana avviati, soprattutto in passato, attraverso numerosi “Programmi complessi”: Contratti di Quartiere, PII, PRU, PRIU, PRUSST. Una stagione che ha visto la sua più ampia fioritura negli anni ‘90 e nei primi anni 2000 e che oggi andrebbe ridefinita, affinata. Si ricorda solo che in tutti i programmi complessi il contributo privato dovrebbe essere consistente e finalizzato alla realizzazione delle opere pubbliche in eccedenza rispetto alle urbanizzazioni ordinarie secondo meccanismi differenti. La produzione recente è stata fertile anche se mutevole nei contenuti, nei soggetti coinvolti e negli obiettivi con una crescente partecipazione da parte dei vari operatori del settore. La sperimentazione non ha conosciuto soste e ha prodotto numerose tipologie di programmi. L’assenza di un quadro chiaro e certo, se da una parte ha reso più lento il ricorso alle nuove procedure, dall’altra ha costituito lo stimolo per mettere a punto nuovi programmi in grado di sperimentare forme attuative e sfruttare opportunità che il piano tradizionale non è in grado di configurare, recepire la domanda innovativa. La loro attuazione è avvenuta attraverso modelli, sempre più complessi dal punto di vista dei contenuti e potenzialmente in grado di sfruttare le opportunità e le potenzialità offerte dal mercato e dal territorio. In questo quadro sono da tenere in considerazione i contenuti del nuovo DL /70 2011, che ha ridefinito il quadro normativo finalizzato all’avvio dei processi di rigenerazione urbana, accompagnati da incentivi e snellimenti procedurali, e che ha ampliato la diversificazione dei comportamenti a livello regionale sulla base delle diverse scelte fatte dalle Regioni.

E SOPRATTUTTO, NEL BOOM DEL PARTENARIATO PUBBLICO E PRIVATO NON C'È SPAZIO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

L'approccio "complesso" alle problematiche urbane, fondato su un sistema di azioni integrate e negoziate, non esauribile in un intervento di tipo settoriale (la casa, le infrastrutture, i servizi), si basa generalmente (e sinteticamente) sul coinvolgimento dei soggetti privati ai quali si chiede un contributo straordinario in cambio della possibilità di costruire in deroga alla pianificazione vigente ma coerentemente con gli obiettivi e la filosofia del programma di recupero. Sono nate così nel passato numerose esperienze di programmi integrati.

Alla base del funzionamento di questi programmi vi è dunque il principio della contrattazione pubblico-privato che deve avvenire il più possibile in modo trasparente e funzionale agli obiettivi dello specifico programma. Va trovato un equilibrio tra esigenze pubbliche e private in funzione anche dello scenario di riqualificazione, sviluppo o rilancio strategico che si vuole costruire. Il Privato può pagare in opere, servizi e contributi straordinari necessari al perseguimento degli obiettivi pubblici; la Pubblica Amministrazione in cambio può dare premi edificatori, procedure più semplici e dovrebbe, quindi, consentire tempi più brevi e certi. Un buon programma dai contenuti strategici, coordinato con altri interventi e opere pubbliche a scala maggiore e una strategia complessiva di promozione territoriale, possono aumentare il peso della proposta pubblica nella contrattazione; allo stesso tempo un progetto di sviluppo immobiliare di qualità, sia dal punto di vista funzionale che formale, aumenta il valore della proposta privata a fini pubblici (riqualificazione urbana). Diversi punti di equilibrio possono quindi essere trovati in coerenza con gli obiettivi di sviluppo e di riqualificazione urbana. Certo nella fase attuale di crisi della domanda, di ridimensionamento del mercato immobiliare e di incertezza sui tempi di uscita dall'attuale ciclo delle costruzioni e dell'economia reale in generale, rende più incerti che mai i rendimenti delle operazioni di sviluppo private, complicando il tema della riqualificazione con Partenariato Pubblico Privato e quindi la finalizzazione pubblica di capitali privati.

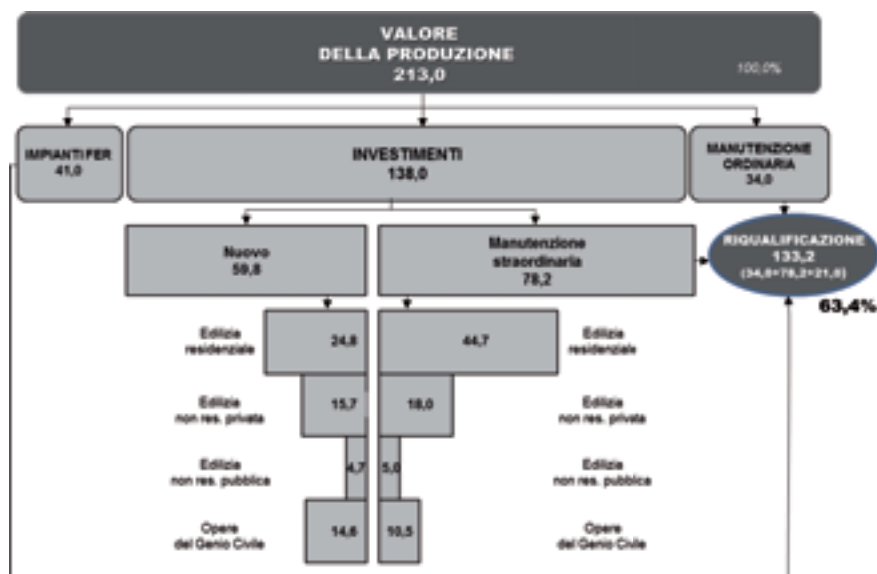
LA RIQUALIFICAZIONE VALE OGGI 133 MILIARDI DI EURO

Il mercato della riqualificazione vale oggi 133 miliardi di euro: su un valore della produzione dei 213 miliardi di euro. Dal 2006 ad oggi il peso della riqualificazione è cresciuto, attenuando solo in parte la crisi della nuova costruzione.

Nel comparto residenziale la stima parla di 44,7 miliardi di euro, contro i 24,8 di tutta la nuova produzione di abitazioni. Le nuove opere del genio civile valgono 14,6 miliardi di euro. La riqualificazione è il principale mercato delle costruzioni già oggi. Ma, si potrebbe dire, "non si vede". È nascosto dietro le mura, fatto prevalentemente di micro interventi, di manutenzione ordinaria, di urgenze, di scelte singole non

coordinate. Una risorsa eccezionale, in gran parte realizzata nelle aree urbane che si vede solo nella logica del micro intervento. Le risorse ci sono, e per la riqualificazione sono addirittura cresciute, il problema è che è difficile metterle insieme, dare loro un progetto. E una parte di questi interventi sono caratterizzati da agevolazioni fiscali non di poco peso: dalle agevolazioni legate al 36% a quelle del 55%.

Figura 2.6 Il valore della produzione 2011
(miliardi di euro)



Fonte: elaborazione Cresme

- **Un piano per le città: Trasformazione urbana e sviluppo sostenibile. Le proposte dell'ANCE** – ANCE – 3 aprile 2012⁵

La competitività e la vivibilità di un territorio non dipendono solo dall'efficienza delle grandi reti di trasporto, ma dalla capacità delle aree urbane di attrarre attività economiche e di offrire le migliori condizioni di vita per i cittadini. Compito dell'urbanistica di oggi è far leva sulle risorse presenti nel nostro territorio riportandole in un sistema integrato in grado di garantire un potenziamento dei centri come motori di uno sviluppo economico e sociale.

La stagione di invertire la rotta e dare un nuovo volto alle nostre città è, quindi, arrivata e i presupposti per farlo ci sono anche da un punto di vista normativo.

NUOVI MODELLI GESTIONALI, DECISIONALI E ATTUATIVI PER LE CITTÀ

<i>L'inadeguatezza della pianificazione prescrittiva</i>	Alla pianificazione prescrittiva e vincolante dovrà sostituirsi un modello gestionale flessibile, capace di rimodulare, con elasticità e rapidità, le problematiche di trasformazione delle città consolidate. La riqualificazione non potrà avvenire attraverso l'uso degli strumenti ordinari di governo del territorio, ma dovrà basarsi sulla ricerca di processi in cui l'incontro tra interesse pubblico e privato siano equamente bilanciati.
<i>No alla distorsione degli strumenti di urbanistica consensuale</i>	Nelle operazioni di trasformazione urbana non devono trovare luogo distorsioni, finalizzate esclusivamente a far "cassa", ma è necessario che l'interesse pubblico sia rivolto ad operazioni altamente funzionali agli obiettivi di riqualificazione urbana. L'imposizione di iniqui extraoneri, ulteriori a quelli già imposti per legge, sono ormai una pratica diffusa nella contrattazione tra pubblica amministrazione e privati e costituiscono un ostacolo, spesso insormontabile, alla realizzazione degli investimenti.
<i>"Task force" regionali di assistenza ai Comuni</i>	È necessario costituire "Task force" regionali, che possano affiancare e assistere i comuni che ne facciano richiesta, nell'applicazione degli innovativi processi di trasformazione urbana, sviluppando le impostazioni operative e le procedure amministrative da affrontare.

⁵ <http://www.ance.it/docs/docDownload.aspx?id=8942>

*Le regole:
concertazione,
partecipazione,
analisi
economico-sociale*

Per il successo di un intervento di riqualificazione, l'individuazione delle aree/immobili su cui intervenire dovrà vedere la partecipazione attiva di tutti gli operatori coinvolti, e procedere attraverso un'adeguata analisi economico-sociale, per individuare operazioni che siano solidamente collocabili nel mercato. La partecipazione diventa requisito inscindibile per il successo di un intervento di riqualificazione.

*Affiancare
i principi
compensativi a
quelli perequativi.*

La compensazione, infatti, permette una gestione più accettabile dei vincoli urbanistici, attribuendo al privato la facoltà di chiedere al Comune il trasferimento dei diritti edificatori già assentiti, ma non più esercitabili per l'imposizione dei vincoli, su altra area del territorio comunale, previa cessione gratuita dell'area originariamente gravata.

*Un modello per le
periferie*

È necessario individuare norme e procedure in grado di superare l'immobilismo della proprietà ed il frazionamento di essa.

Per le periferie urbane, ad esempio, occorre immaginare un contratto di riqualificazione condivisa che crei un sistema di convenienze per tutti i soggetti coinvolti: dall'intera collettività ricadente nell'ambito, ai singoli proprietari, alle istituzioni, nonché agli operatori privati.

LA FISCALITÀ AL SERVIZIO DELLA COMPETITIVITÀ URBANA

*La disciplina
IVA per cessioni
e locazioni
immobiliari*

È necessario modificare la disciplina IVA delle cessioni e locazioni delle abitazioni che, oggi, trasforma l'IVA, da imposta neutra, ad un vero e proprio costo per le imprese di costruzioni. Ciò consentirebbe alle imprese edili di vendere o di affittare sul mercato le unità immobiliari costruite senza subire penalizzazioni, liberando, al contempo, risorse importanti da destinare all'avvio di nuovi investimenti.

<i>Alleggerire il “costo fiscale” dell’investimento</i>	Occorre alleggerire il “costo fiscale” d’acquisto degli immobili destinati a progetti di nuova edificazione o di recupero e riqualificazione (anche previa demolizione dell’esistente), attraverso, ad esempio, l’applicazione delle imposte sui trasferimenti in misura fissa (ossia 504 euro “fissi” di Registro e Ipocatastali, a fronte di un oneroso 10/11% del prezzo d’acquisto), a condizione che, entro i 10 anni dall’acquisto in regime agevolato, vi sia l’ultimazione dei lavori.
<i>Rafforzare le agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie</i>	Mantenere e rafforzare le agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie (cd. “36%”), includendo anche gli interventi di vera e propria “sostituzione edilizia” che, nei fatti, si traducono nella demolizione e ricostruzione dell’esistente con variazione della sagoma e della volumetria (oggi esclusi dall’agevolazione).
<i>Prorogare “selettivamente” le agevolazioni per la riqualificazione energetica</i>	Nell’ottica del progetto del Governo di riforma tributaria appare necessario migliorare l’esperienza della “detrazione del 55%”, introdotta dal 2007 per incrementare le prestazioni energetiche dei fabbricati esistenti estendendone il termine d’applicazione oltre il 2012 e, nel contempo, limitandone il campo d’azione alla sola “riqualificazione energetica globale” degli edifici, così da premiare esclusivamente quelle forme d’intervento incisivo che più impattano sulle prestazioni energetiche dei fabbricati.
<i>Evitare l’aumento delle aliquote IVA</i>	È necessario scongiurare il previsto aumento di 2 punti percentuali delle aliquote IVA del 21% e del 10% nel trimestre ottobre-dicembre 2012. Si tratta di un aumento impositivo che avrà un pesante impatto sulle attività del settore e che va in netta controtendenza con l’esigenza di incentivare i processi di recupero e riqualificazione urbana, oggi assoggettati all’aliquota IVA ridotta del 10% (12% dal prossimo ottobre).

<i>Regole univoche per la certificazione energetica degli edifici</i>	Prevedere un sistema di regole per la certificazione energetica degli edifici univoco a livello nazionale per creare un mercato consapevole e virtuoso nel quale l'utilizzatore possa comprendere ed apprezzare il valore delle migliori realizzazioni.
<i>Campagna di informazione e comunicazione</i>	Avviare una campagna di informazione e comunicazione per fornire al cittadino tutte le informazioni necessarie, facendo crescere la sensibilità, l'interesse, la cultura del consumatore e, conseguentemente, delle imprese, verso comportamenti "green".
<i>Diagnosi/certificazione energetica a tutti gli immobili esistenti</i>	Estendere la diagnosi/certificazione energetica a tutti gli immobili esistenti, ampliando l'obbligo oggi previsto solo per i beni oggetto di trasferimento a titolo oneroso, e prevedere di inserire nei dati catastali la prestazione energetica dell'immobile.
<i>Promuovere l'esempio del settore pubblico</i>	Promuovere il ruolo esemplare del settore pubblico, avviando un programma di riqualificazione energetica degli edifici pubblici e favorendo un sistema di appalti pubblici che faccia da battistrada all'innovazione di prodotto e di processo.
<i>Il contributo delle banche</i>	Sollecitare l'impegno delle banche a sviluppare modelli contrattuali e finanziari innovativi, con una attenzione particolare agli interventi edilizi caratterizzati dal miglior rapporto benefici/costi dal punto di vista della sostenibilità energetico-ambientale.
<i>Certificazione energetica affidabile e credibile</i>	Rendere affidabile e credibile la certificazione energetica affinché sia un concreto strumento di conoscenza della qualità dell'edificio e di tutela della concorrenza del mercato, prevedendo, per le classi energetiche migliori (A e A+), che la certificazione sia rilasciata da soggetti che operino sotto accreditamento dell'Ente unico nazionale (Accredia).

La valorizzazione attraverso una strategia condivisa

L'articolo 33 bis del DL 98/2011, introdotto dall'art 27 del DL Salva Italia, se correttamente applicato, introduce la necessaria trasparenza che da tempo il mercato richiedeva per operare in maniera efficiente nel campo della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. In particolare, la disposizione recentemente introdotta può dare la necessaria chiarezza sui ruoli e sulle responsabilità dei diversi attori coinvolti nel complesso procedimento di valorizzazione. Nei processi di rigenerazione urbana, il ruolo che le operazioni di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico possono svolgere diviene tanto maggiore quanto più le autorità pubbliche saranno in grado di definire, fin dall'inizio, la *vision* dell'intervento da realizzare. Sarebbe strategico definire, quindi, nelle fasi iniziali del processo, una Conferenza dei Servizi preliminare, in cui tutte le parti in causa chiarissero le condizioni di fattibilità, all'interno delle quali il *developer* possa sviluppare la propria idea progettuale.

Le scuole come nuovi poli di aggregazione

È auspicabile che gli enti locali diano attuazione a quanto previsto dal Programma di ammodernamento e razionalizzazione del patrimonio immobiliare scolastico. Un piano in grado di realizzare nuove scuole di ultima generazione, in partenariato col settore privato, in grado di offrire servizi integrati per la città.

Avviare programmi di edilizia sociale

Per la realizzazione di interventi di edilizia sociale, in grado di accrescere l'offerta di abitazioni in proprietà/locazione a canoni contenuti, sono necessarie, in particolare per gli interventi sulla città consolidata, politiche organiche di incentivazione, che prevedano, non solo premialità volumetriche o nelle destinazioni d'uso, ma soprattutto la messa a disposizione, attraverso procedure di evidenza pubblica, di immobili pubblici, l'utilizzo della leva fiscale e l'adeguamento della normativa sulle locazioni. Per quanto attiene al profilo economico – finanziario sarà necessario ipotizzare la creazione di linee di credito finalizzate all'intervento sociale, con la parallela individuazione di altri strumenti finanziari innovativi.

In questo contesto, il ritrovato impegno nel settore di soggetti di estrazione finanziaria (CDP, Fondazioni, Casse di Previdenza, ecc.), anche attraverso forme di recente introduzione (Sistema dei Fondi), deve essere valutato favorevolmente a condizione però che il loro sia un ruolo di sostegno alla domanda e quindi più per la fase gestionale degli interventi, piuttosto che per quella della loro promozione.

*Liberare
risorse per le
infrastrutture
urbane*

Occorre ripristinare le condizioni per garantire un adeguato coinvolgimento delle amministrazioni pubbliche nella realizzazione delle infrastrutture al servizio delle operazioni di rigenerazione delle città, prevedendo specifiche deroghe al Patto di stabilità interno finalizzate ad interventi di trasformazione urbana.

RIATTIVARE IL CIRCUITO FINANZIARIO PER L'ACCESSO DELLE FAMIGLIE AL BENE CASA

*Creare Istituti
specializzati nel
credito a medio-
lungo termine*

Appare necessario ricreare soggetti finanziari specializzati nel credito fondiario, in grado di operare sulle scadenze più lunghe e contrastare la scomparsa del credito a medio lungo termine in modo da finanziare gli investimenti, in particolare quelli immobiliari, e concedere mutui fondiari alle famiglie.

*Sottoscrizione
delle obbligazioni
da parte degli
Investitori
istituzionali*

Per questi soggetti, si dovrebbe immaginare l'emissione di strumenti finanziari specifici, che possano facilitare la raccolta sui mercati finanziari, coinvolgendo gli Investitori Istituzionali (Cassa Depositi e Prestiti, finanziarie regionali, fondazioni bancarie e fondi pensione) nell'acquisto di una parte (il 50%) delle obbligazioni a medio-lunga scadenza, emesse da questi Istituti e finalizzate all'erogazione di mutui per l'acquisto della prima casa da parte delle famiglie.

*Garanzia delle
obbligazioni
emesse dagli Istituti
specializzati*

Un secondo strumento può prevedere che gli stessi Investitori Istituzionali garantiscano le emissioni obbligazionarie di questi Istituti specializzati, assicurando una sensibile diminuzione dei costi di raccolta.

- **Un Piano per le Città: Trasformazione urbana e sviluppo sostenibile – Materiali per una riflessione a tutto campo” – CENSIS – Aprile⁶**

Il presente testo, che riassume e sintetizza gli esiti di una comune attività di analisi e confronto condotta da Censis e Ance, vuole contribuire a far avanzare una riflessione a tutto campo sul tema dell'intervento sulla città esistente in relazione a tre dimensioni fondamentali: il patrimonio edilizio, le reti di mobilità urbana, lo spazio collettivo.

Quella che si vuole tratteggiare è una visione ancorata ad una lettura delle dinamiche di cambiamento della domanda sociale, ma anche attenta ai grandi obiettivi che la collettività si sta dando nella direzione di una maggiore sostenibilità dello sviluppo.

Nella convinzione che oggi le quantità in gioco e le problematiche siano tali da richiedere la definizione di priorità e l'elaborazione di strategie che riguardino l'organismo urbano nel suo complesso, il testo ha quindi l'ambizione di stimolare una discussione che rimetta al centro le città in quanto luogo decisivo dei processi di rafforzamento della coesione sociale e di accrescimento della capacità competitiva del Paese.

Reintervenire sulla parte qualitativamente più scadente del patrimonio esistente innalzandone le *performance* tecnologiche, ambientali ed urbanistiche, realizzare un vero riequilibrio modale che liberi lo spazio urbano dalla paralizzante morsa del traffico, riscoprire, anche in nuove forme, la dimensione socializzante dello spazio collettivo, sono sulla carta opzioni che riscuotono ampi consensi. Ma di fatto, nel nostro Paese l'attenzione per questi temi è stata in questi anni, residuale.

Tranne eccezioni interessanti ma quantitativamente limitate, occorre registrare che lo sviluppo urbano degli ultimi anni è andato in gran parte nella direzione opposta, esasperando le già preoccupanti disfunzioni del modello di crescita per proliferazione: aumento del consumo di suolo e di energia, congestione veicolare, inquinamento, banalizzazione e riduzione dello spazio collettivo.

Pur ricche di qualità in gran parte ereditate dal passato, le città italiane non sembrano riuscire a garantire alla maggioranza dei propri utenti *standard* adeguati, in termini di abitabilità, di qualità dei servizi urbani e degli spazi dell'abitare, né la loro attrattività appare legata alla capacità di rinnovarsi.

Per questo si tratta di ribadire la necessità di un'inversione di rotta nella direzione di una rinnovata attenzione al tema della modernizzazione urbana. Una sfida ancora in gran parte da affrontare, che richiede peraltro il superamento di alcuni "veti" ideologici e l'adozione di una logica operativa e progettuale molto attenta alla complessità delle questioni in gioco, da quelle ambientali a quelle sociali, da quelle finanziarie a quelle normative. Dimensioni da approfondire in una logica integrata, per far crescere quel "Progetto Città" che rappresenta, a nostro avviso, una reale priorità per la crescita e lo sviluppo sostenibile del Paese.

⁶ <http://www.ance.it/docs/docDownload.aspx?id=8943>

<i>Le dimensioni dello stock edilizio</i>	Nel nostro Paese le unità immobiliari censite al Catasto sono pari a 59,1 milioni: una dimensione ingente, costituita per la massima parte da abitazioni (56%) e dalle loro pertinenze (36% tra cantine, locali uso deposito, box e posti auto).
<i>Prevale la proprietà delle famiglie</i>	Quasi la totalità della proprietà è nelle mani delle persone fisiche, che detengono il 91% delle abitazioni e l'87,5% delle pertinenze. Gli immobili rappresentano inoltre la principale componente della ricchezza familiare: secondo Bankitalia la ricchezza in abitazioni è pari a circa 4.800 milioni di euro, ossia 200.000 euro in media per famiglia. Una ricchezza che rischia tuttavia di perdere valore nel tempo: la maggior parte del patrimonio è stato realizzato infatti negli anni della ricostruzione e poi del <i>boom</i> edilizio, con disegni urbanistici poveri e caratteristiche architettoniche e costruttive di scarsa qualità.
<i>Un patrimonio vecchio che spreca energia</i>	In particolare sono 10 milioni le abitazioni realizzate tra il 1946 e il 1971: il 36,8% del totale, che arriva a oltre il 50% nelle principali città. La quota di edifici con più di 40 anni, soglia temporale entro la quale si rendono indispensabili interventi di manutenzione, sta crescendo progressivamente. Il 65% degli edifici, inoltre, è stato realizzato prima del 1976, data che ha visto l'entrata in vigore dei primi provvedimenti sull'efficienza energetica. Per questo il patrimonio edilizio italiano risulta particolarmente "energivoro": basti pensare che nel 2009 oltre il 35% dell'energia impiegata in Italia è stata consumata dagli edifici (riscaldamento, luce, acqua calda, ecc.), un volume equivalente a 46,9 milioni di tonnellate di petrolio. Ma non solo: oggi un'abitazione con trent'anni di età consuma in media 180-200 Kwh/mq/anno mentre un edificio nuovo realizzato in classe C (che oggi è lo <i>standard</i> minimo nelle nuove costruzioni) consuma in media tra 30 e 50 Kwh/mq/anno. Il patrimonio esistente è, quindi, una grande risorsa oggi mal utilizzata che richiede un recupero di qualità e di funzionalità con particolare attenzione al risparmio energetico, al contenimento del consumo di suolo e alla necessità di dare risposta alla nuova domanda abitativa.

*Puntare sulla
sostenibilità*

Un grande obiettivo legato alle politiche della sostenibilità è quello di fermare la corsa al consumo di nuovo suolo in zone impossibili da servire con il trasporto collettivo. Per ridurre tale consumo due sono le opzioni di fondo che devono essere prese in considerazione: puntare da un lato sulla densità, su tessuti urbani compatti, e dall'altra sul riutilizzo dei terreni già infrastrutturati ma oggi sottoutilizzati o abbandonati. Si tratta quindi di reinvestire sui siti dismessi, sui quartieri obsoleti, indirizzando su tali aree anche gli interventi finalizzati a dare risposta alla nuova domanda abitativa.

*Mobilità
urbana: la
patologia del
traffico*

Le città italiane sono malate di traffico: gli spostamenti urbani, che oggi superano i 13 milioni di unità al giorno, si basano prevalentemente sull'uso del mezzo individuale, mentre il trasporto collettivo, che sarebbe di gran lunga il più conveniente in termini di costi e di impatti, in molti contesti ha un ruolo ancora marginale. In Italia 2/3 degli spostamenti vengono fatti in auto: un dato che storicamente ci caratterizza rispetto ad altri paesi europei, ma che negli ultimi due decenni è stato aggravato dalle dinamiche di dispersione territoriale. E così ogni anno un automobilista italiano trascorre 2 settimane della sua vita in auto, a causa del traffico e della congestione urbana (secondo una ricerca di Cittalia a Roma si passano in auto 74 minuti al giorno, 63 minuti a Napoli, 60 a Milano). A pesare è il ritardo dell'Italia rispetto al resto dell'Europa sulle infrastrutture per la mobilità urbana, testimoniato da una scarsa dotazione di reti metropolitane, da un'incompleta e obsoleta rete ferroviaria urbana, da errori storici nella gestione delle reti esistenti.

*Rete
metropolitana
poco estesa e
sovraffollata*

L'attuale estensione complessiva della rete delle metropolitane delle città italiane (152 km) non supera di molto quella della U-Bahn berlinese (146 km), mentre – senza considerare il caso di Londra, che dispone della seconda rete al mondo dopo Shanghai – la rete di Madrid si estende per ben 293 Km, e quella parigina supera i 210 Km. Non solo le nostre città maggiori si caratterizzano negativamente (è il caso soprattutto di Roma con soli 39 km) per la modesta estensione della rete, ma anche, in rapporto a questa, per una notevole dimensione dell'utenza. Ciò significa, in sostanza, che i pochi treni di cui disponiamo viaggiano in condizioni di frequente sovraffollamento.

*Trasporto
pubblico:
inefficiente e
poco appetibile*

Di fatto nelle città italiane la quota di spostamenti assorbita dal trasporto pubblico è complessivamente molto bassa. Differenze significative si segnalano anzitutto tra grandi città e città medio-piccole: sotto i 100mila abitanti il trasporto pubblico assorbe appena il 3,5% degli spostamenti motorizzati. Tale quota sale al 10,5% per le città tra 100mila e 250mila abitanti e al 26,9% nelle grandi città.

In questo quadro fortemente squilibrato, è interessante analizzare l'evoluzione della dimensione media degli spostamenti. Sebbene dal 2000 al 2009 siano cresciuti in maniera rilevante quelli di media distanza tra 10-50 km, passati dal 18,1% al 24%, quasi i $\frac{3}{4}$ degli spostamenti riguarda un raggio inferiore ai 10 km: un dato che supporta la convinzione che occorra investire di più su ferrovie urbane, metropolitane e tramvie.

*Parco macchine
e rete viaria:
una crescita
squilibrata*

All'incremento della domanda di trasporto privato automobilistico (testimoniata anche dalla crescita del parco circolante) non ha corrisposto un potenziamento dell'offerta viaria. Di conseguenza la densità del traffico sulle reti tende alla congestione. Il totale dei mezzi circolanti è passato dal 1970 al 2010 da 11,1 milioni a 41,3 milioni (+271%), mentre l'estensione della rete viaria ha conosciuto un'espansione solo del 34%.

*Città inquinate
e insicure*

Un secondo tema rilevante è quello dell'inquinamento atmosferico. La congestione è alla base non solo dell'allungamento dei tempi di spostamento ma anche dell'inquinamento dell'aria. Tutte le analisi condotte negli ultimi anni mettono in evidenza il diffuso malessere che interessa i cittadini delle principali metropoli nazionali, che si sostanzia nella denuncia esplicita di due principali elementi: il senso di insicurezza e la difficile gestione della vita quotidiana. La problematicità tende ad aumentare a partire da una dimensione demografica superiore ai 50.000 abitanti o comunque nei comuni di una grande cintura metropolitana.

- “Il Piano Nazionale per la Rigenerazione Urbana Sostenibile” – CNAPPC (Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori) – Aprile 2012

Premessa

Da ormai troppo tempo perdura una pesante crisi che sta investendo il mercato e l'industria italiana delle costruzioni, con la stagnazione degli investimenti nelle infrastrutture pubbliche, una crescente disoccupazione nel settore della progettazione e il continuo incremento del ricorso delle imprese alla cassa integrazione straordinaria.

Oltre all'inderogabile necessità d'interventi sul risanamento del Bilancio dello Stato e di riforme per eliminare l'inefficienza e la pesantezza burocratica con cui ci si scontra quotidianamente, si devono individuare nuove strategie e nuovi mercati, capaci di dare concrete prospettive per uscire da questa prolungata situazione di emergenza.

Il CNAPPC sta promuovendo, con diversi soggetti interessati, quali ANCI, Regioni, ANCE, LEGAMBIENTE ed altri, una serie di azioni, studi, ricerche e proposte legislative, finalizzati alla trasformazione e rigenerazione delle aree urbane salvaguardando l'ambiente, il paesaggio e limitando il consumo di territorio.

Il tema della rigenerazione urbana sostenibile, a causa dell'esaurimento delle risorse energetiche e delle pessime condizioni del patrimonio edilizio costruito nel dopoguerra è, per gli architetti italiani, la questione prioritaria nelle politiche di sviluppo dei prossimi anni.

Questione da intendersi non solo come materia rilevante nella pratica urbanistica, ma come una politica per uno sviluppo sostenibile delle città, limitando la dispersione urbana e riducendo gli impatti ambientali insiti nell'ambiente costruito: frenare il consumo di nuovo territorio, attraverso la densificazione di alcuni ambiti solo a fronte della liberalizzazione di altre aree urbanizzate, da tramutare in servizi e luoghi di aggregazione. In città sempre più disgregate a causa dell'incontrollata crescita degli ultimi decenni, la riqualificazione delle periferie deve essere il punto di partenza per poter dare una svolta ad una situazione precaria sia a livello edilizio che ambientale. L'assenza di spazi pubblici di qualità e il consumo del suolo arrivato al livello di guardia, il costo energetico non più in grado di sopportare sprechi e lo smaltimento dei rifiuti e dei materiali non riciclabili, hanno determinato consapevolezza da parte dei cittadini con richiesta di interventi e di soluzioni.

Il patrimonio edilizio esistente

È necessario trasferire i concetti di compatibilità ambientale, ormai acquisiti per le nuove edificazioni, impiego di materiali edili eco-compatibili, ricorso a fonti energetiche rinnovabili, limitazione dell'inquinamento acustico, anche al patrimonio edilizio esistente: da singole unità immobiliari a interi edifici, quartieri e perfino città, rivolgendo lo sguardo soprattutto alle esigenze degli abitanti, così da ottenere case

più umane, meno costose e più vivibili. Edifici caratterizzati da una maggiore qualità edilizia e architettonica e da *standard* innovativi in campo energetico, tecnico e ambientale, oltre che collocati in ambiti dotati di *standard* adeguati, esercizi commerciali, luoghi di aggregazione, verde e parcheggi. Con una legge urbanistica antiquata, ferma da 70 anni, integrata da leggi regionali troppo spesso velleitarie ed inefficaci, i piani urbanistici nascono vecchi, non in grado di contenere le disfunzioni in atto e di programmare il futuro delle città post-industriali, caratterizzate dalla carenza di infrastrutture e servizi indispensabili e in cui le funzioni abitative convivono in una congestione insostenibile con le attività secondarie e terziarie.

L'insufficienza di verde urbano e l'utilizzo di energie non rinnovabili concorrono alla formazione delle cappe d'inquinamento che caratterizzano luoghi sempre più invivibili. Alla paralisi della città e dell'innovazione urbana corrisponde quella dell'architettura, troppo spesso lontana da quel "diritto alla qualità" degli abitanti e degli stessi architetti, ridotti spesso al ruolo di meri interpreti di norme.

Con un mercato edilizio saturato da fabbricati privi di qualità e immobilizzato da normative contraddittorie, sommerso dalla più grave crisi dal dopoguerra in poi, è indispensabile investire in qualità e tecnologia.

L'amministrazione pubblica deve pianificare lo sviluppo, governando il territorio ai vari livelli, nazionale, regionale e comunale. Occorrono politiche d'intervento che investano il quadro legislativo, istituzionale e finanziario.

L'utilizzo della perequazione urbanistica, strumento indispensabile per il riequilibrio territoriale, può attivare capitali privati più di quanto abbiano fatto gli incentivi volumetrici previsti nei recenti piani casa. È quanto mai urgente una riforma urbanistica che sappia affrontare l'emergenza sismica e geologica, pianificare un reale sviluppo del contenimento dei consumi energetici, e ridare un senso civile e dignitoso alle periferie. La riqualificazione del patrimonio immobiliare è una priorità per garantire ai cittadini la qualità e la sicurezza dell'abitare e per migliorare la qualità sociale e ambientale delle periferie degradate, oltre che una grande occasione per promuovere l'occupazione e l'impiego dell'imprenditoria locale.

Un approccio innovativo

In una situazione in cui le trasformazioni socioeconomiche degli ultimi decenni hanno favorito non solo l'accentuazione delle disuguaglianze, ma anche un progressivo indebolimento dell'attivismo sociale e politico, e dunque dell'elemento su cui principalmente si basa il rapporto fra l'urbanistica e la comunità, le esperienze maturate con i Contratti di Quartiere hanno dimostrato come la partecipazione dei cittadini sia indispensabile per giungere a soluzioni condivise. Soluzioni in grado di individuare, sostenere e sviluppare politiche di sostenibilità in cui trovino equilibrio gli interessi sociali, ambientali ed economici. La rigenerazione urbana rappresenta l'occasione per risolvere problemi come l'assenza di identità di un quartiere, la totale mancanza di

spazi pubblici e l'elevata densità edilizia che rende impossibile gli allargamenti delle sedi viarie, la realizzazione di aree verdi e perfino la messa a dimora di alberature lungo i marciapiedi.

La disincentivazione del consumo di suolo non urbanizzato, pone la questione dei costi vivi diretti e indiretti per l'ambiente, che non possono essere sottovalutati se la prospettiva in cui ci poniamo è quella della sostenibilità: è quanto mai necessario governare il territorio con strumenti urbanistici adeguati, in grado di frenare le nuove costruzioni al di fuori di programmi di rigenerazione del patrimonio edilizio inadeguato.

Programmi che, oltre alla riqualificazione urbanistica ed edilizia, con utilizzo di materiali sostenibili e ricorso a energie alternative, favoriscano l'eliminazione del disagio sociale conseguente allo sviluppo che ha caratterizzato il secondo dopoguerra, con interventi che hanno risposto quasi esclusivamente alla speculazione edilizia ed alla rivalutazione della rendita fondiaria.

La riqualificazione degli spazi pubblici, incidendo sulla qualità della vita degli abitanti e sul loro senso di appartenenza ai luoghi può, infatti, costituire un fattore decisivo nella riduzione delle disparità tra quartieri ricchi e poveri, contribuendo a promuovere una maggiore coesione sociale: oltre agli aspetti relativi alla casa, gli interventi si devono porre l'obiettivo della riqualificazione delle infrastrutture urbanizzative e il trattamento delle tematiche sociali, economiche, ambientali.

In questo scenario la riconversione, valorizzazione ed alienazione del patrimonio immobiliare pubblico, oltre ad essere una straordinaria opportunità per l'abbattimento del debito e la razionalizzazione della spesa delle amministrazioni locali, rappresenta una grande occasione per sperimentare interventi di ridefinizione e rigenerazione dei centri urbani. Un patrimonio che per consistenza, localizzazione, valore storico-artistico e sociale, è di grande importanza strategica sia per lo sviluppo a livello locale, che per il rilancio complessivo del sistema Paese.

Allo Stato e agli enti locali afferiscono infatti beni immobiliari valutati oltre 400 miliardi di euro, più del 20 per cento del nostro PIL: una ricchezza straordinaria e mal gestita, che risulta avere modesti rendimenti, a fronte di costi di gestione da due a tre volte superiori a quelli dei privati. Beni situati in ambiti strategici, che alla collettività non forniscono più né ricchezza né utilità ma che, se adeguatamente valorizzati e gestiti, possono produrre grandi benefici, sia economici che sociali, rappresentando un patrimonio da utilizzare come volano strategico per attivare allettanti opportunità di sviluppo territoriale e locale.

La riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente è una priorità per garantire ai cittadini la qualità e la sicurezza dell'abitare e, oltre che promuovere la ricerca e l'innovazione tecnologica, può costituire un importante volano economico per il settore delle costruzioni, affermando così il ruolo del progetto di architettura quale strumento per le politiche di *welfare* e di sviluppo dei valori culturali e sociali del territorio italiano: a questi nuovi bisogni l'architettura deve dare risposte, tornando,

così, a rappresentare il suo naturale valore etico che è quello di contribuire allo sviluppo civile del Paese, interpretando, attraverso la qualità dei progetti, le nuove esigenze dei cittadini, avendo però ben presente che un progetto così complesso richiede competenze e funzioni diverse. Esige sinergia con istituzioni, università, urbanisti, associazioni ambientaliste e costruttori, oltre che con tutti i gruppi sociali portatori di interessi, sistema bancario, sindacati e forze culturali.

Tutti uniti nella convinzione che non vi sia altra strada per tentare il riequilibrio della città, del territorio e la tutela del paesaggio, se non quella d'avviare un ampio piano di riqualificazione e di ristrutturazione dell'edilizia priva di qualità, mediante uno straordinario processo di rigenerazione urbana.

Occorre intervenire sia sul degrado fisico e ambientale che sull'eliminazione dell'esclusione e della marginalità comune, potenziando il "capitale sociale" presente e facendo grande attenzione alle fragilità collettive ed economiche delle minoranze e delle identità culturali.

La rigenerazione delle aree urbane, un progetto per il Paese

Per raggiungere gli obiettivi del progetto della "*rigenerazione delle aree urbane*" è indispensabile una strategia complessiva, che garantisca *standard* di qualità, bassi costi, minimo impatto ambientale e risparmio energetico.

Non possiamo lasciare che tanti microinterventi risolvano ognuno il piccolo singolo problema: in questo modo senza una strategia complessiva si rischia addirittura di operare in modo dannoso. Servono ricerca, intelligenza e risolutezza, lavoro coordinato per ridare capacità alla nostra industria e mettere in moto un volano di processi economici capace di garantire un grande ritorno. Occorre quindi una politica nazionale sulla rigenerazione delle città, ma questa presuppone un salto culturale di tutti i protagonisti. Gli architetti devono modificare il loro tradizionale approccio progettuale, le imprese devono uscire dalla loro consueta logica di operare, la politica deve farsi carico rapidamente ed in modo complessivo di questa grande riforma che proponiamo al paese. Così come i cittadini devono superare pregiudizi derivanti da un'innata abitudine a trattare la propria abitazione come un qualcosa di acquisito a costo di ogni sacrificio.

Occorre, da parte di tutti, superare il tabù della demolizione e ricostruzione: i costi per rimettere a nuovo edifici non adeguati al rischio sismico sono più alti di una ricostruzione vera e propria. Conviene abbattere qualche muro, cancellando così anche i nefasti risultati della pianificazione scorretta degli anni Sessanta, realizzando contestualmente scuole, asili, negozi e centri culturali. In Europa si trovano molti esempi di brutte periferie demolite e ricostruite come nuovi quartieri urbani integrati. In Francia, interessata nel 2005 dalla rivolta delle Banlieues, letteralmente i "non luoghi", è stata avviata una politica nazionale di rinascimento urbano. È stata emanata una legge nazionale e istituita un'agenzia: l'ANRU, *Agence Nationale pour la Renovation*

Urbaine. Sul suo sito si trovano i vari *Grands Ensembles* degli anni '60 e '70 del secolo passato, oggi demoliti.

Per garantire la possibilità d'interventi sostitutivi, demolendo e ricostruendo non necessariamente sullo stesso sedime, si deve superare l'approccio espropriativo, non sostenibile dalla Pubblica Amministrazione nelle operazioni di trasformazione urbana, affiancando ai principi perequativi quelli compensativi. Si può così caricare sugli operatori privati l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione, permettendo al soggetto pubblico l'acquisizione dei suoli e/o di altre risorse, in cambio di diritti edificatori economicamente "equivalenti" da localizzare su aree appositamente preposte allo scopo o di immobili di proprietà degli enti locali.

Alla stessa compensazione urbanistica può essere ricondotta l'attribuzione di crediti edilizi agli operatori che realizzano interventi di miglioramento della qualità urbana e/o di riqualificazione ambientale, come ad esempio la bonifica di siti inquinati, la demolizione di manufatti dismessi e il potenziamento e/o l'ammodernamento delle infrastrutture, che potranno essere realizzate mediante interventi di *project financing* e gestite da società opportunamente costituite.

Gli interventi di rigenerazione consentiranno di rivedere la rete delle centralità e dei luoghi di riferimento, introducendo usi ed attività miste compatibili ed integrandole in sistemi più ampi, dissolvendo così le negatività attualmente presenti. Le periferie non devono più essere viste come luoghi marginali della città storica, ma vanno considerate zone urbane da integrare nel tessuto edilizio e sociale della città.

Occorre porre attenzione alla dimensione "micro", spiccate sensibilità di progetto, della cura degli spazi pubblici e delle fragilità sociali ed economiche, prevedendo che piani e programmi contengano, oltre a norme e parametri, anche indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali. In particolare, attraverso le modalità di sistemazione degli spazi esterni, la previsione di idonei indici di permeabilità dei suoli, l'indicazione di tipologie edilizie che migliorino l'efficienza energetica e utilizzino come parametri progettuali la riflessione della radiazione solare verso l'edificio e la geometria degli ostacoli fisici che influiscono sui guadagni solari, oltre all'individuazione di un sistema di certificazione univoco e credibile a livello nazionale, in grado di coinvolgere tutti gli immobili esistenti.

Un nuovo ciclo

Il progetto della "*rigenerazione delle aree urbane*" contiene già in sé le risorse economiche che, messe a reddito con strumenti finanziari adeguati e sommate a incentivi pubblici, *bonus* volumetrici e fondi europei, rendono realizzabile questa sfida. Per vincerla serve una vasta condivisione politica e sociale di Governo, Parlamento, Regioni, Comuni, ma anche del Demanio, non solo per la dismissione ma anche per la valorizzazione del patrimonio pubblico; così come serve coinvolgere anche le grandi

proprietà immobiliari private e le istituzioni finanziarie italiane e comunitarie.

Vi è ormai la consapevolezza della chiusura di un ciclo storico postbellico, durato oltre sessant'anni, e caratterizzato da un'espansione disordinata che non ci possiamo più assolutamente permettere; è per questo che occorre puntare sul rinnovo dell'esistente per non consumare ulteriore suolo, per dare soluzione ai problemi energetici, per tutelare il paesaggio e per rilanciare l'intera economia italiana.

Queste iniziative sono da attuarsi anche mediante sostituzione di isolati, parti o interi quartieri costruiti nel secondo dopoguerra, caratterizzati da un'edilizia di scarsissima qualità, inadeguata sia in riferimento alle norme antisismiche ed idrogeologiche, che a quelle sulla qualità degli impianti e contenimento dei consumi. Si tratta di un progetto ambizioso ma inevitabile: in un futuro non più rimandabile, un patrimonio di circa 90 milioni di vani costruiti negli ultimi 60 anni, sarà inadeguato e dovrà essere sostituito da una pianificazione che non può che essere pluridecennale.

In uno scenario dove l'industria edilizia (intesa come finanziamento, produzione, progettazione, realizzazione), nonostante la disponibilità di efficaci alternative fornite dalla ricerca, è ancora troppo spesso fossilizzata su sistemi produttivi tipici del primo dopoguerra. I circa 120 milioni di vani che costituiscono la nostra struttura urbana sono formati da:

- edifici che consideriamo "storici", ai fini della tutela, della consistenza di circa 30 milioni di vani, realizzati in oltre 3.000 anni di storia e che costituiscono l'identità stessa della civiltà italiana, da considerare un "bene unico e irriproducibile" da rivitalizzare, ri-funzionalizzare e ri-attrezzare;
- fabbricati che costituiscono le periferie urbane e non, la cui consistenza è stimabile in circa 90 milioni di vani, caratterizzati da scarsissima qualità architettonica e costruttiva, generalmente non antisismici, realizzati anche in ambiti geoambientali inadeguati e con impiantistica superata e materiali non "sostenibili", carenti di servizi primari, che nei prossimi anni saranno, avendo esaurito il proprio ciclo economico, totalmente obsoleti e dovranno essere sostituiti con una programmazione che non può che essere pluridecennale.

La proposta di una rigenerazione urbana sostenibile nasce anche dal notevole scontento causato dalle mancate aspettative dei recenti piani casa, sia di origine governativa che regionale, il cui quasi generalizzato insuccesso è dovuto sia al fatto che gli eventuali aumenti volumetrici si sono rivelati spesso inattuabili a causa degli eccessivi costi di adeguamento dell'intero edificio ai nuovi criteri antisismici, sia perché spesso tali aumenti hanno dato origine a nuovo disordine architettonico ed urbanistico oltre a non aver avuto alcuna incidenza sul "*recupero sociale*" degli ambiti interessati.

Gli architetti italiani sono in prima fila per la proposizione di un piano strategico complessivo, che preveda modi d'intervento pubblico-privato, con ricorso alla perequazione compensativa e a soluzioni tecnico-amministrative in grado di garantire un'attuazione semplificata e in tempi certi. Un piano che oltre a garantire grandi pro-

spettive al mercato della progettazione e della realizzazione, contribuisca ad arrestare il consumo di nuovo territorio e a liberare aree già urbanizzate, trasformandole in piazze, servizi e parchi urbani, riqualificando così anche il “capitale sociale” delle periferie. Questo piano non può più essere considerato un’illusoria utopia, ma una realtà già in corso di attuazione in altri paesi europei più pronti del nostro.

Perché si possa attuare, occorre intervenire con politiche in grado di investire sia l’ambito legislativo, che quelli istituzionali ed economico/finanziari.

Questa è una grande occasione per il rilancio dell’economia del nostro paese.

Mediante una nuova concezione urbanistica e, quindi, tramite programmi urbanistici adeguati si può, infatti, generare un flusso economico virtuoso in grado di recuperare quelle parti di città, dove l’assenza di funzioni direzionali e d’insediamenti qualificati, la mancanza di servizi sociali e il deperimento degli spazi pubblici hanno prodotto forme di tensione ed esclusione sociale. Nell’affrontare i temi del recupero e della valorizzazione delle aree periferiche con programmi complessi, si dovranno perseguire, anche attraverso l’impiego di risorse private, obiettivi di riqualificazione diffusa degli spazi pubblici, di risanamento e ripristino delle aree degradate, d’inserimento di funzioni e attività per servizi collettivi e attrezzature, volti a favorire i processi d’inclusione e sviluppo sociale.

Il Piano Nazionale per la Rigenerazione Urbana Sostenibile

L’Italia, messi sotto controllo i conti pubblici e debellata l’evasione fiscale, ha bisogno di politiche per lo sviluppo per tornare a crescere garantendo un *habitat* migliore alle nuove generazioni. L’obiettivo principale per dare competitività al paese e attrarre gli investimenti è ridare efficienza, sicurezza e vivibilità alle 100 città italiane che ospitano il 67% della popolazione nazionale, che sono il principale patrimonio non solo culturale ma anche produttivo del Paese producendo l’80% del PIL, oltreché – con i suoi milioni di case frutto del risparmio degli italiani – la vera garanzia a fronte del debito pubblico.

Va perciò attivato un Piano Nazionale per la Rigenerazione Urbana Sostenibile – sul modello del Piano Energetico nazionale – che fissi gli obiettivi e ne deduca gli strumenti politici, normativi e finanziari.

Gli obiettivi sono:

- La messa in sicurezza, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato, ricordando che nelle zone a rischio sismico risiedono oltre 24 milioni di persone, mentre altri 6 milioni convivono con il rischio idrogeologico.
- La drastica riduzione del consumo del suolo e degli sprechi degli edifici, energetici e idrici, promuovendo “distretti energetici ed ecologici”, se è vero che il consumo energetico negli edifici ad uso civile, per il riscaldamento, raffrescamento e l’acqua calda sanitaria, è pari a 29,0 Mtep (milioni di tonnellate di petrolio equivalente), ovvero oltre il 20% del consumo totale.

- La rivalutazione degli spazi pubblici, del verde urbano, dei servizi di quartiere.
- La razionalizzazione della mobilità urbana e del ciclo dei rifiuti.
- L'implementazione delle infrastrutture digitali innovative con la messa in rete delle città italiane, favorendo l'*home working* e riducendo così spostamenti e sprechi.
- La salvaguardia dei centri storici e la loro rivitalizzazione, evitando di ridurli a musei.

Le risorse disponibili per fare ciò provengono da:

- La messa a sistema delle risorse dei programmi comunitari sui quali il Paese continua a procedere in modo irrazionale, senza la guida di un Piano complessivo e una adeguata organizzazione.
- Il riequilibrio degli investimenti pubblici tra grandi infrastrutture e città, dove gli investimenti sono scesi a meno di 7 mld di euro, a fronte dei 50 del programma francese: gli stessi investimenti in infrastrutture devono essere integrati con le politiche urbane, per non diventare mero strumento di "occupazione" di breve respiro, incapaci di accrescere la competitività del Paese e la qualità dell'*habitat*.
- Il risparmio derivante dalla messa in sicurezza dei fabbricati da terremoti e eventi calamitosi afferenti alla condizione idrogeologica, stimabile in 3 miliardi all'anno (dal 1944 al 2009 oltre 200 miliardi).
- La razionalizzazione dei contributi o incentivazioni pubbliche sull'energia già in essere, ora destinati a politiche settoriali fuori da un progetto sintetico e generale: dal 2006 al 2011 sono stati investiti 69 miliardi sul fotovoltaico, di cui 8,5 sono stati destinati ai produttori esteri (Germania, Cina, Giappone).

All'interno di un Piano di rigenerazione gli investimenti dovrebbero essere suddivisi più razionalmente tra risparmio e produzione energetica, tenendo conto che gli obiettivi 2020 comporterebbero per sistemare il "colabrodo" del patrimonio edilizio italiano una spesa di 56 miliardi.

- La messa a sistema degli investimenti privati e pubblici per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, oggi condotte sulla scorta dell'emergenza e senza finalità né di ordine energetico, né coordinate in un disegno generale, per un valore complessivo nel 2011 di 133 mld.
- La messa a frutto delle *dismissioni* del patrimonio pubblico per raggiungere gli scopi del Piano, facendone il volano delle trasformazioni urbane sostenibili.
- L'ideazione di strumenti finanziari *ad hoc* in grado di mettere a reddito il risparmio energetico, idrico e sulla manutenzione, oltre a *bonus* volumetrici a fronte di un impatto ambientale vicino allo zero e di innovazioni tecnologiche utili all'efficienza delle città.

L'esito sarebbe:

- Porre le condizioni per un risparmio complessivo a lungo termine delle risorse

energetiche, naturali (acqua, terra) ed economiche degli abitanti delle città, attuando così le premesse di sostenibilità del *welfare* abitativo.

- Il rilancio dell'occupazione, aumentando la capacità di spesa dei cittadini, rianimando le casse dei Comuni, aumentando l'efficienza delle città e favorendo lo sviluppo anche di altri settori.
- Il miglioramento dell'*habitat* urbano, potenziando la sicurezza dei cittadini, riducendo le malattie connesse all'inquinamento e allo *stress*, favorendo la socialità e perciò riducendo i fenomeni di delinquenza.
- La salvaguardia del patrimonio edilizio degli italiani e del patrimonio culturale delle città, favorendo il turismo colto e l'educazione dei cittadini.

A fronte di obiettivi condivisi, formalizzati nel Piano Nazionale per la Rigenerazione Urbana Sostenibile, a livello centrale e periferico vanno create le condizioni e il contesto normativo per realizzarlo, per esempio con:

- Proposizione di nuovi programmi di riqualificazione urbana basati su “distretti energetici urbani”, aree urbane all'interno delle quali ricercare l'integrazione e la valorizzazione della domanda pubblica, gli incentivi energetici, l'esigenza privata di interventi di riqualificazione sia micro che di maggiore dimensione. In sostanza una sfida di progettazione e integrazione che potrebbe delineare una nuova stagione di trasformazione urbana.
- Rivisitazione dei contratti di quartiere a sostegno dei distretti, utilizzabili ora come “contratti di ecoquartiere”, a fronte di progetti avanzati e partecipati di sostenibilità ambientale e sociale, parametrati sulla base di *standard* ecologici elevati riguardanti gli edifici, gli spazi pubblici, la mobilità, il ciclo dei rifiuti, l'infrastrutturazione digitale.
- Cooperazione progettuale, economica ed urbanistica tra pubblico e privato, connessa ad una semplificazione responsabile ed a una maggiore efficacia dell'azione amministrativa. La promozione dei concorsi di architettura, anche nel privato, per incentivare l'innovazione progettuale, favorendoli con incentivi fiscali o volumetrici.
- Attivazione, tramite legislazione statale e regionale dei principi di Compensazione e Perequazione urbanistica, sulla fiscalità e gli incentivi. Nell'ambito della legge complessiva sul RIUSO, introdurre l'obbligo per le regioni di promulgare leggi (entro un massimo di 12 mesi) che obblighino i Comuni a ridefinire le destinazioni urbanistiche delle aree attualmente occupate da proprietà dello stato passate agli enti territoriali, quali caserme ed altri immobili demaniali comunque inseriti entro le perimetrazioni urbane. La norma dovrebbe anche dettare i tempi massimi concessi ai Comuni per individuare urbanisticamente le aree (residenziali e non) soggette al nuovo regime di sostituzione edilizia/urbanistica.
- Introduzione di norme incentivanti la maggiorazione sostanziale della fiscalità a carico della nuova edificazione occupante nuove aree di espansione e comunque

totalmente nuova e non preesistente e contemporanea effettiva defiscalizzazione dei nuovi interventi derivanti da precise politiche e specifiche norme basate sulla sostituzione edilizia. Tali norme ovviamente sono intese ai fini del contenimento di consumo di nuovo suolo non urbanizzato.

- Previsione, all'interno della nuova normativa, che i Comuni possano entrare in possesso di una quota percentuale dell'incentivo urbanistico (volumetrico o di superficie) derivante dalla norma perequativa sulla trattazione di mercato dei diritti edificatori. Congruentemente con la soluzione dell'invenduto tale quota può diventare realisticamente valutabile, sia in termini di bilancio, che in termini di eventuale intervento edilizio di iniziativa comunale, oltre a conferire agli stessi Comuni capacità economiche per sostenere le procedure progettuali finalizzate alla attuazione delle nuove politiche di sostituzione edilizia ed urbanistica.
- Previsione di incentivazioni volumetriche, di superficie e fiscali in misura diversificata a livello territoriale in base a criteri di compatibilità ambientale, risparmio energetico e idrico massivo, di emergenze sismiche o idrogeologiche, soluzioni *in house* del ciclo dei rifiuti, ecc.
- Ricorso al prevalente utilizzo di fondi da reperirsi nel privato o con istituzione di specifici *eco-bond*, con sinergia pubblico-privata, mediante l'introduzione di normative sulla trasferibilità dei diritti edificatori e la valorizzazione, ove esistente, del patrimonio demaniale dismesso, in grado di garantire il necessario volano alle singole iniziative. Gli strumenti finanziari innovativi devono essere in grado di mettere a reddito i risparmi derivanti dal RIUSO, in termini di risparmio energetico, idrico e dei costi di manutenzione, anche tenendo conto del *trend* di aumenti di costo previsti nei prossimi 20 anni.
- Introduzione di auspicabili incentivi, quale una sostanziale de-fiscalizzazione con norma transitoria degli alloggi nuovi invenduti negli ultimi 5 anni, al fine di risolvere la soluzione dell'invenduto che al momento blocca il mercato assieme ad azioni utili a rimettere in circolazione le centinaia di migliaia di locali sfitti, per rispondere al fabbisogno abitativo immediato.

Occorre quindi, in sintesi, promuovere efficaci e concrete azioni atte a trasmettere un nuovo concetto di urbanistica non limitato al governo dell'esistente, ma in grado di far fronte all'emergenza sismica e idrogeologica, produrre un reale contenimento dei consumi energetici e ridare un significato civile e dignitoso alle periferie.

È necessario lasciare alle spalle gli ultimi decenni di spreco e inefficienza, sostituendo l'edilizia di scarsa qualità realizzata negli anni '60 e '70 dello scorso secolo e riqualificando le periferie urbane: alle forze politiche, agli operatori economici privati e agli amministratori locali, si devono proporre soluzioni tecnico-amministrative atte a rendere agevole e snella l'attuazione d'interventi caratterizzati da elevata qualità edilizia e architettonica, oltre che da *standard* innovativi dal punto di vista energetico, ambientale e della riqualificazione sociale.

I Comuni devono individuare, in appositi strumenti urbanistici di rinnovo urbano, gli ambiti periferici degradati e le aree dimesse situate all'interno del tessuto urbano, definendo le linee guida strategiche del loro rinnovo, da attuarsi mediante interventi coordinati di conservazione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione anche di intere parti, garantendo un'adeguata dotazione di servizi e attrezzature pubbliche. A tal fine si prevede l'incentivazione delle iniziative dei soggetti pubblico-privati interessati con la previsione di incrementi adeguati diritti edificatori.

Mediante opportuni incentivi, premi volumetrici e procedure semplificate, già presenti nel Decreto Legge Sviluppo 70/2011, che ha fissato un quadro di riferimento per l'attività normativa delle Regioni, si devono promuovere strategie innovative per la riqualificazione urbana, intervenendo su alcune categorie di opere, in particolare pubbliche, che possano attivare la riqualificazione della città, definendo le modalità di intervento. Per attivare il processo di riqualificazione delle periferie urbane mediante ricostruzione d'interi parti sulla scorta di un piano strategico complessivo e non per singoli interventi sCOORDINATI, è indispensabile acquisire preliminarmente al patrimonio pubblico, un adeguato numero di alloggi di elevata qualità e sostenibilità in grado di accogliere temporaneamente, a rotazione, i residenti dei comparti oggetto di rinnovo urbano. Detti alloggi possono pervenire sia dal ricorso a meccanismi operativi di perequazione compensativa, anche "incentivati" da finanziamenti pubblici, che dalla messa a disposizione di unità immobiliari sfitte e invendute.

Rifacendosi a quanto avvenuto negli ultimi due decenni in ambito europeo, si può, infine, ricorrere ad appositi Fondi di Sviluppo Urbano, in cui dovranno confluire risorse pubbliche e private.

Per un cittadino consapevole

Per fare tutto ciò non basta la sinergia tra politica, tecnici, impresa e finanza: serve la consapevolezza dei cittadini italiani sulle condizioni del loro *habitat*.

Da una nostra ricerca con Cresme risulta che metà dei cittadini italiani ritiene di abitare in edifici sismicamente sicuri, mentre forse il 6% del campione vive in case progettate con criteri adeguati. Ovvero dei 24 milioni di italiani che vivono in zona sismica, 10 milioni credono di essere al sicuro in caso di terremoto.

Altrettanto dicasi dell'inquinamento *indoor*, dove l'83,3% degli intervistati crede che la propria abitazione non sia interessata da materiali nocivi, mentre quasi tutti vivono in edifici realizzati antecedentemente al 1991, quindi precedenti all'emanazione delle principali norme relative ai materiali malsani in edilizia.

Per non dire della pressoché diffusa non conoscenza della certificazione energetica o delle ancora alte percentuali di mancata messa a norma e certificazione degli impianti elettrici. Poiché primo destinatario della Rigenerazione Urbana Sostenibile è e deve essere il cittadino è un dovere di tutti noi renderlo consapevole dello stato della sicurezza dell'abitare e delle condizioni, anche patrimoniali, dell'immobile su cui ha

investito e acceso lunghi mutui. Tanto più nel momento in cui si aumentano gli estimi catastali e le tasse sul patrimonio immobiliare. Il cittadino consapevole deve perciò sapere che gli edifici non sono eterni, che la manutenzione deve essere finalizzata *in primis* alla sicurezza e al risparmio di risorse, che la qualità e la sicurezza degli spazi pubblici sono un diritto. Il Piano Nazionale della Rigenerazione Urbana Sostenibile non è solo strumento di sviluppo, di occupazione, di PIL, ma un'occasione per riconnettere il progetto della città alla vita quotidiana degli italiani, rendendoli consapevoli delle condizioni abitative ma anche rispondendo alla loro richiesta di bellezza: un quarto degli italiani (Cresme – Federcostruzioni, 2012) ritiene che la qualità delle costruzioni sia riconducibile al concetto di bello.

2.4 IL PIANO CITTÀ

- **Comunicato stampa del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti “Decolla il Piano città, scelti 28 progetti per 4,4 mld di euro” – (17 gennaio 2013)⁷**

Entra nella piena operatività il “Piano Città”, il programma del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti avviato lo scorso giugno dal primo decreto sviluppo e dedicato alla rigenerazione delle aree urbane degradate. Le amministrazioni comunali di tutta Italia hanno inviato al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 457 proposte di intervento edilizio e urbanistico sui propri territori, chiedendo di cofinanziare le risorse mancanti per l'avvio dei lavori. Una apposita Cabina di Regia – comprendente esponenti dei diversi ministeri interessati, oltre che della Conferenza delle Regioni, dell'Anci, dell'Agenzia del Demanio e di Cassa Depositi e Prestiti – ha classificato, istruito e valutato tutte le proposte pervenute, scegliendone 28. I progetti che hanno superato la selezione potranno usufruire di un cofinanziamento nazionale di 318 milioni di euro (224 dal Fondo Piano Città e 94 dal Piano Azione Coesione per le Zone Franche Urbane dove si concentrano programmi di defiscalizzazione per le Pmi), che attiveranno nell'immediato progetti e lavori pari a 4,4 miliardi di euro complessivi, tra fondi pubblici e privati.

La selezione ha operato privilegiando le proposte capaci di generare un maggior volume di investimenti per interventi velocemente cantierabili.

Queste le città i cui progetti hanno ricevuto il via libera dalla Cabina di Regia:

- Ancona (area porto, valore progetto: 66,4 mln)
- Bari (area lungomare ovest e via Sparano, valore progetto: 215,8 mln)
- Bologna (quartiere Bolognina, valore progetto: 83,2 mln)
- Catania (quartiere Librino, valore progetto: 73,7 mln)
- Cagliari (quartiere S. Elia, valore progetto: 111,1 mln)
- Eboli (quartieri Molinello e Pescara, valore progetto: 122,6 mln)

⁷ <http://www.mit.gov.it/mit/site.php?p=cm&o=vd&id=2404>

- Erice (casa Santa, valore progetto: 64,9 mln)
- Firenze (zona Cascine, valore progetto: 467 mln)
- Foligno (zona nord ovest, valore progetto: 90,3 mln)
- Genova (area Val Bisagno, valore progetto: 221 mln)
- L'Aquila (area Piazza d'Armi, valore progetto: 37,1 mln)
- Lamezia Terme (quartiere Savutano, valore progetto: 51,9 mln)
- Lecce (settore ovest, valore progetto: 134,9 mln)
- Matera (Borgo La Martella, valore progetto: 17,3 mln)
- Milano (Bovisa, valore progetto: 68,6 mln)
- Napoli (area ex Corradini, valore progetto: 21,5 mln)
- Pavia (Santa Clara, valore del progetto: 16,5 mln)
- Pieve Emanuele (interventi di riqualificazione urbana, valore progetto: 13,7 mln)
- Potenza (quartiere Bucleto, valore progetto: 50,6 mln)
- Reggio Emilia (area nord, valore progetto: 39,7 mln)
- Rimini (*waterfront*, valore del progetto: 225,3 mln)
- Roma (Pietralata, valore progetto: 113 mln)
- Settimo Torinese (Laguna Verde, valore del progetto: 305 mln)
- Taranto: (quartiere Tamburi, valore progetto: 68,9 mln)
- Torino (quartiere Falchera, valore progetto: 252,8 mln)
- Trieste (recupero caserme, valore progetto: 10,8 mln)
- Venezia (Vaschette Marghera e centro storico di Mestre, valore progetto: 563,8 mln)
- Verona (interventi diversificati sul territorio comunale, valore progetto 864,6 mln)

Oltre a questi progetti, sono state dichiarate ammissibili al finanziamento ulteriori 24 proposte di altrettanti Comuni, esclusivamente per quanto riguarda gli interventi di bonifica ambientale ed efficientamento energetico. Questa tipologia di interventi, in seguito a una successiva istruttoria, sarà finanziata con risorse provenienti dal Ministero dell'Ambiente.

Il lavoro svolto dalla Cabina di Regia ha consentito di mettere a sistema una serie di programmi e finanziamenti che, in precedenza, non erano tra loro integrati, tra cui:

- il FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare di Cdp), dedicato all'*housing* sociale, che metterà a disposizione 1,5 miliardi di euro. Il FIA ha già registrato 13 manifestazioni di interesse, delle quali 7 con interlocuzioni già avviate (Bologna, La Spezia, Livorno, Roma, Settimo Torinese, Torino, Venezia)
- fondi per l'edilizia scolastica (anche per l'efficientamento energetico)
- fondi per l'edilizia per le forze armate (da utilizzare, ad esempio, per una caserma a Roma Pietralata).

Il lavoro della Cabina di Regia consentirà di impiegare in modo coordinato questi finanziamenti anche sui progetti non prescelti in questa fase. "Con la piena operatività del Piano Città abbiamo mantenuto un impegno importante, rispettando i tempi che ci eravamo prefissati" ha dichiarato il Ministro delle Infrastrutture e Trasporti Corra-

do Passera. Per il ministro “i vari livelli istituzionali – nazionale, regionale, comunale – hanno saputo fare sistema, dando vita a una leale e proficua collaborazione. Ora è importante far partire al più presto i progetti e gli investimenti, generando un vantaggio concreto nell’economia e nell’occupazione del territorio. La Cabina di Regia, già nei prossimi giorni, attiverà con i Comuni i contratti necessari per aprire al più presto i cantieri”. Per il viceministro alle Infrastrutture e Trasporti Mario Ciaccia “il Piano Città, grazie al funzionamento efficiente della Cabina di Regia, è un esperimento riuscito. Voglio ringraziare davvero tutti i componenti della Cabina di Regia e le altre istituzioni che hanno saputo lavorare con grande spirito di squadra per ottenere un risultato importante, un tassello centrale del mosaico di impegni del governo sul fronte edilizio”. “Il Piano Città – conclude il presidente della Cabina di Regia del Piano Città, Domenico Crocco – ha consentito anche di premiare progetti destinati a valorizzare città che hanno subito forti disagi: a Taranto, una vasta area verde urbana aiuterà ad assorbire l’inquinamento della vicina Ilva; a L’Aquila sorgerà un parco urbano con *auditorium*, impianti sportivi, parcheggi interrati. A Genova, sarà avviato il risanamento del territorio urbano della Val Bisagno, che presenta criticità idrogeologiche, carenze infrastrutturali, fenomeni di emergenza abitativa”. “Siamo molto soddisfatti del lavoro svolto perché rimette al centro il ruolo delle città. Abbiamo utilizzato un nuovo modulo di concertazione che è risultato vincente e ha portato, in poco tempo, a un risultato significativo”, ha dichiarato il presidente dell’Anci, Graziano Delrio. “Il Piano Città – ha aggiunto Delrio – potrà esserci di aiuto anche nel futuro. Abbiamo un parco progetti significativo che potrà essere sfruttato per attingere a fondi europei”.

Roma, 17 Gennaio 2013

I numeri del Piano Città

- *Pervenute 457 proposte dai Comuni per progetti di rigenerazione urbana*
- *Selezionate e finanziate 28 proposte*
- *Attivati investimenti per 4,4 Mld €*

Il quadro normativo

- *Decreto Legge 83/2012 (art. 12) - Misure Urgenti per la Crescita del Paese - convertito con legge 134/2012*
- *Decreto ministeriale 3 agosto 2012*

⁸ http://www.mit.gov.it/mit/mop_all.php?p_id=13825

Le risorse finanziarie

- **Fondo per l'attuazione del Piano Nazionale per le città: 224 Mln**
- **Fondi PON Reti e Mobilità confluiti nel Piano Azione e Coesione (PAC): 94 Mln** limitato alle Zone Franche Urbane comprese nella Macro Area Convergenza
- **altre risorse eventualmente attivabili per i progetti del Piano Città: Fondo Investimenti Abitare (1.500 Mln); Fondi Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare per efficienza energetica e bonifiche; Fondi edilizia per le forze armate**

Le proposte inviate

Abruzzo	26
Basilicata	8
Calabria	33
Campania	25
Emilia-Romagna	21
Friuli-Ven.Giulia	11
Lazio	33
Liguria	16
Lombardia	28
Marche	35
Molise	6
Piemonte	20
Puglia	51
Sardegna	8
Sicilia	42
Toscana	16
Tren.Alto Adige	1
Umbria	9
Veneto	12
Totale	457



I criteri di selezione

- livello di cantierabilità degli interventi;
- capacità e modalità di coinvolgimento di soggetti e finanziamenti pubblici e privati e di attivazione di un effetto moltiplicatore del finanziamento pubblico nei confronti degli investimenti privati;
- riduzione di fenomeni di tensione abitativa, di marginalizzazione e degrado sociale;
- miglioramento della dotazione infrastrutturale anche con riferimento all'efficientamento dei sistemi del trasporto urbano;
- miglioramento della qualità urbana, del tessuto sociale e ambientale.

Le proposte
selezionate
(importi in Mln €)

		Valore proposta	Contributo Caloria-di regia
Abruzzo	1	30,1	15
Basilicata	1	60,9	30,5
Calabria	1	55,9	30
Campania	2	144,1	75,1
E. Romagna	3	348,1	29,4
Friuli	1	10,8	4
Lazio	1	113	11,9
Liguria	1	111	15
Lombardia	1	98,8	19,7
Marche	1	66,4	8,8
Piemonte	2	552,8	16,9
Puglia	3	419,6	40,5
Sardegna	1	110,1	11
Sicilia	2	138,6	20
Toscana	1	40	14,7
Umbria	1	90,3	6,6
Veneto	2	1.418,4	10,7
Totale	34	4.379	348



La Cabina di Regia: un esperimento riuscito

- *Comprende tutti i Ministeri interessati, Conferenza delle Regioni, ANCI, Cassa Depositi e Prestiti, Agenzia del Demanio, Fondo Immobiliare FIA*
- *Seleziona i progetti*
- *Mette a sistema Programmi ed apporti altrimenti non integrati*
- *Determina i contributi finanziari*
- *Promuove i Contratti di Valorizzazione Urbana*

La Cabina di Regia: prossimi passi

- *Stipula dei contratti di Valorizzazione Urbana*
- *Monitoraggio dell'avanzamento dei progetti finanziati*
- *Verifica della possibilità di apportare ai Comuni non vincenti ma meritevoli, ulteriori finanziamenti settoriali (Fondi Ambiente, Edilizia Scolastica, Edilizia Forze Armate e finanziamenti Social Housing - FIA)*

2.5. IL FINANZIAMENTO UE

- “Ue: fondo da 1,5 mld per riqualificare aree degradate in Italia” – Monitor Immobiliare 16 gennaio 2013

La Ue ha approvato lo stanziamento di fondi destinati al recupero di aree degradate. Almeno il 5% del *budget* delle politiche europee di coesione, 1,5 miliardi per l'Italia, dovrà poter essere utilizzato direttamente dai grandi comuni o dalle aree metropolitane per la riqualificazione delle aree urbane.

È uno dei punti principali di un rapporto firmato dall'eurodeputato Pd Andrea Cozzolino e approvato a stragrande maggioranza dalla plenaria a Strasburgo (473 sì, 46 no, 12 astenuti) come raccomandazione alla Commissione per il *budget* pluriennale 2014-2020 della Ue.

“Oggi al Parlamento europeo è stato compiuto un altro importante passo in avanti affinché i programmi di riqualificazione e rigenerazione urbana diventino una delle priorità del prossimo ciclo di politica di coesione” ha affermato il parlamentare campano, vice-capogruppo Pd.

“Il voto a larga maggioranza – ha aggiunto – costituisce una spinta politica enorme, di cui la Commissione non potrà non tener conto quando si arriverà all'approvazione definitiva del programma di attuazione dei fondi strutturali del ciclo 2014-2020”.

L'obiettivo della riqualificazione delle aree urbane più degradate doveva essere, secondo Cozzolino, “rivalutare il patrimonio edilizio e renderlo più ecosostenibile e dar vita a iniziative legate al *social housing* e all'edilizia popolare.

Il tutto dovrà avvenire dentro vincoli urbanistici precisi, senza consumare più nemmeno un metro quadro di suolo agricolo”.

PARTE SECONDA

LA VALORIZZAZIONE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE:
IL CONTRIBUTO DEI
PROTAGONISTI DEL SETTORE

1.

Possibili tendenze degli investimenti di un ente previdenziale privatizzato: l'interesse verso la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e privato

Andrea Camporese (ADEPP)

Una corretta *asset allocation* non può non tener conto delle peculiari caratteristiche del soggetto detentore del portafoglio e delle sue aspettative di rendimento, anche e soprattutto in rapporto alla *mission* istituzionale che deve essere perseguita.

Ebbene, da questo punto di vista appare opportuno prefigurare un tendenziale assetto del patrimonio immobiliare di un ente previdenziale privatizzato che preveda due macro classi di investimento: 1) immobili che rientrano in un concetto di *asset allocation* strategica, che risponda cioè ad esigenze da valutarsi in un orizzonte temporale di medio-lungo termine; 2) immobili che, invece, rientrano in un concetto di *asset allocation* tattica, cioè che considera con un orizzonte temporale breve la situazione del mercato contingente sfruttando i *trend* di mercato.

Si tratta di una maniera diversificata e dinamica di considerare il portafoglio, nel tentativo di coniugare l'esigenza tipica di un ente previdenziale (che deve contemplare investimenti a basso rischio, con rendimenti non alti ma costanti nel tempo, con elevata capacità di mantenere immutato nel tempo il valore del bene sottostante e possibilmente di incrementarlo, e con buoni indici di liquidabilità) con quella di riuscire a raggiungere migliori *performance* di redditività mediante investimenti relativamente più rischiosi, visti pur sempre in un'ottica di prudente valutazione.

Il suddetto processo di ottimizzazione e valorizzazione dell'assetto del patrimonio immobiliare di un ente previdenziale privatizzato dovrebbe, quindi, puntare ad un equilibrio delle due suddette componenti, anche mediante la dismissione di quelle parti del patrimonio che, di fatto, non rispondono (o non rispondono più) alle esigenze tipiche di un'*asset allocation* strategica (in quanto hanno poca capacità di incrementare il proprio valore nel tempo, comportano costi particolarmente elevati, appaiono meno facilmente liquidabili, hanno rendimenti locativi particolarmente bassi).

L'obiettivo è quello di rendere il patrimonio nel suo complesso, anche cioè nella sua componente "strategica", il più possibile liquidabile (in previsione della cd. "gobba previdenziale").

Accanto alla dismissione, grande importanza per quanto riguarda il patrimonio immobiliare esistente è da attribuirsi agli interventi di manutenzione immobiliare e di miglioramento degli edifici dal punto di vista del rendimento energetico e della sostenibilità.

Sul fronte dei nuovi investimenti, occorre tener conto di due principali fattori:

- 1) la situazione economica generale e la situazione attuale del mercato immobiliare;
- 2) la necessità sopra evidenziata degli enti previdenziali privatizzati di investire in *asset* che abbiano rendimenti assoluti più elevati e che siano facilmente liquidabili, pur in un'ottica di assoluta prudenza visto il profilo e la *mission* di tale soggetti.

Ebbene, si ritiene che l'attuale situazione imponga di focalizzare l'attenzione verso una tipologia di investimento immobiliare che si ponga in posizione intermedia tra il puro sviluppo e l'investimento tradizionale in immobili ad uso ufficio da mettere a reddito.

Infatti, partendo da quest'ultima classe di investimento, occorre evidenziare come la stessa sia quella che maggiormente risente dei periodi di crisi economica, il che si traduce sia in difficoltà di spuntare buoni rendimenti locativi, che in difficoltà di liquidare in tempi stretti questa tipologia di immobili se non ribassando notevolmente il prezzo di vendita a detrimento del *capital gain*.

In effetti, questa classe di investimenti immobiliari di tipo tradizionale resta valido, sia pure per dimensioni non eccessive, come investimento strategico di lungo periodo ma, nell'ottica sopra evidenziata di dover impiegare risorse finanziarie da rivalutare in tempi relativamente brevi attraverso operazioni che consentano poi una maggiore e più rapida liquidabilità sul mercato, essa appare meno appetibile per l'investitore che voglia perseguire quegli obiettivi.

D'altro canto, gli investimenti di sviluppo sono legati a particolari situazioni in cui si verifichino contemporaneamente le condizioni di qualità dell'intervento coniugata con costi contenuti e prezzi di uscita concorrenziali, il che non sempre è dato trovare soprattutto nelle zone centrali di città come Roma e Milano.

È invece, molto utile puntare in questo momento su investimenti di valorizzazione di *asset* già esistenti che si trovino in zone di pregio della Capitale o di Milano, dove il mercato è tendenzialmente più stabile e la domanda resta sempre sostenuta; la valorizzazione, in senso tecnico, significa intraprendere una strada che parte da una scelta coraggiosa: quella di partecipare fattivamente alla ripresa economica del Paese, con investimenti che, pur senza derogare ai criteri prudenziali di valutazione del rischio, puntino a creare valore industriale aggiunto, oltre che in termini di riqualificazione di spazi urbani *greenfield* (cioè il puro sviluppo), anche e soprattutto in termini di recupero edilizio e trasformazione urbanistica di *asset* immobiliari già esistenti.

Interessante a questo riguardo anche osservare il patrimonio pubblico che è in fase di dismissione, spesso posizionato in zone di pregio di grandi città italiane o comunque di città d'arte.

Siamo convinti, infatti, che il futuro ciclo del *real estate* che si andrà a sviluppare nei prossimi mesi e anni sarà del tutto diverso da quello precedente, che si è concluso con la crisi innescatasi nel 2007 e tuttora dominante. Ci sarà bisogno di una serie di trasformazioni nella cultura del fare immobiliare che deve coinvolgere tutti gli attori, pubblici e privati, i cui capisaldi saranno: qualità degli interventi e riqualificazione dei tessuti urbani con grande attenzione alla salvaguardia dell'ambiente e alla sostenibilità energetica.

Il vantaggio di una tale scelta, in questo momento storico, consiste nel fatto che essa può perseguirsi con un limitato impiego di risorse finanziarie, in linea con le non più rilevanti disponibilità finanziarie e con l'attuale stretta creditizia; il *target* dovrebbe essere, per esempio, quello di individuare cespiti da risanare e trasformare in residenze di un certo pregio, approfittando anche delle opportunità offerte dalla normativa urbanistica ed edilizia in termini di possibili aumenti di cubatura e di maggior facilità di cambio di destinazione d'uso.

Si ritiene che nei prossimi anni il motore del settore immobiliare sarà rappresentato dal rinnovamento urbano, che offrirà interessanti opportunità agli investitori privati ed istituzionali, italiani ed esteri, con riferimento sia ai nuovi progetti che agli interventi di recupero. Grande attenzione deve essere posta al *mix* funzionale, alla qualità architettonica, alla flessibilità, al risparmio energetico e all'accessibilità urbana.

Ottime opportunità di investimento sono rilevabili, come detto, ancora nel settore residenziale. Nelle città italiane si stima una domanda di oltre 50mila famiglie alla ricerca di alloggi di qualità che costano un milione di euro o più, e il numero è destinato ad aumentare in modo significativo. La domanda di alto livello si concentra su abitazioni con servizi nell'ambito di quartieri autosufficienti, ben collegati e, soprattutto, attenti all'ecologia, al risparmio energetico e ad aspetti quali immagine, *privacy* e sicurezza.

Ancora più pressante è la domanda di immobili a basso costo, in considerazione della crescente domanda proveniente dalle fasce basse della popolazione, quali famiglie povere, immigrati, studenti. In Italia gli immobili in regime di *social housing* rappresentano meno del 10% dello *stock* complessivo, rispetto a percentuali vicine al 50% nei Paesi del nord Europa. Forti carenze sono riscontrabili nell'offerta di immobili specializzati, soprattutto per anziani, in considerazione dell'elevato tasso di invecchiamento della popolazione.

La crescente selettività degli investitori impone un innalzamento del livello qualitativo medio dell'offerta.

Lo strumento più idoneo per attuare questo vero e proprio cambio di filosofia appare quello del fondo immobiliare, per ragioni di legate alle sinergie che possono crearsi con primari e professionali operatori del settore e di ottimizzazione fiscale.

Un ulteriore campo di intervento per prossimi investimenti potrebbe essere quello del sostegno alla ripresa economica del Paese attraverso la partecipazione alla realizzazione di opere di infrastrutture (*project financing*), in un'ottica di collaborazione

istituzionale che tenga conto del profilo di investitori a medio lungo termine proprio di tali enti.

Gli enti previdenziali privatizzati, in conclusione, dovrebbero, a parere dello scrivente, rendersi più protagonisti del processo di ripresa e di crescita del Paese, in quanto detentori di liquidità che possono essere immesse nel sistema e rappresentare un moltiplicatore di reddito e di valore industriale, in un momento in cui è molto difficile reperire risorse finanziarie da parte del mondo delle banche; il tutto, però, ovviamente coniugato con il profilo prudenziale e con la *mission* istituzionale di questi soggetti che hanno la funzione precipua di garantire l'assistenza e la previdenza a favore dei propri iscritti.

2.

Ripresa dell'attività transattiva e di funding come precondizioni per attivare concretamente una strategia di valorizzazione dei patrimoni immobiliari

Fabio Bandirali (AICI)

AICI, Associazione Italiana Consulenti, Gestori e Valutatori Immobiliari, sin dall'inizio della propria attività ha svolto un ruolo di fondamentale supporto allo studio del mercato immobiliare italiano, contribuendo all'individuazione e al conseguente sviluppo di ruoli, competenze e professionalità nel campo della consulenza immobiliare.

Anche per questo AICI rappresenta uno degli attori principali nel processo di “governo” del patrimonio immobiliare pubblico e privato, non disgiunto da altre importanti attività, quali ad esempio la gestione, la riqualificazione e la valorizzazione, che ne rappresentano il fondamentale corollario.

Le differenti e variegate competenze e conoscenze che connotano al meglio la professione del consulente immobiliare associato ad AICI (di volta in volta concernenti aspetti di natura economico/finanziaria, tecnica, giuridica, valutativa, fiscale, ambientale e commerciale) si adattano in maniera più che adeguata alle necessità riguardanti l'auspicato percorso di ottimizzazione dei valori immobiliari per quanto concerne i patrimoni sia pubblico sia privato.

Dando poi per acquisita, e quindi qui non necessaria di ulteriori analisi, la rilevanza del ruolo preminente di volano economico attribuibile alle menzionate azioni di valorizzazione, emergono – secondo AICI – talune criticità, che appaiono prodromiche per una concreta ripartenza dell'economia immobiliare e quindi critiche per quella efficace ed efficiente azione di ausilio operata dalla valorizzazione in questione.

Appare in primo luogo evidente che, in assenza di una vera ripresa delle transazioni, sarebbe quantomeno velleitario parlare di reale valorizzazione. Sono ormai ben note le condizioni poco brillanti del mercato del *Real estate* in Italia, come posto in evidenza dalla tabella di seguito riportata, riguardante il solo segmento residenziale ma “indice” qualificante della situazione generale.

Anche una lettura superficiale di questi dati pone in risalto come gli ultimi cinque anni, ormai identificabili come “anni della crisi post Lehman Bros” – citando la Stampa –, siano stati caratterizzati da una inesorabile flessione delle transazioni; a ciò

hanno dato il loro progressivo e pernicioso contributo tutti quegli aspetti ugualmente ben conosciuti, quali (solo per citarne alcuni) l'ormai consolidata carenza di credito bancario, una politica fiscale fortemente penalizzante per il settore immobiliare e la scarsa attenzione prestata dai vari Governi, che si sono succeduti negli ultimi anni, nei confronti del nostro mercato.

Tavola 2.1 Numero di compravendite residenziali in Italia dal 1968 al 2012

Anni	Numero di compravendite	Anni	Numero di compravendite
1968	421.000	1979	552.000
1969	451.000	1980	617.000
1970	526.000	1981	592.000
1971	486.000	1982	431.000
1972	536.000	1983	391.000
1973	401.000	1984	366.000
1974	421.000	1985	430.000
1975	341.000	1986	464.000
1976	466.000	1987	464.000
1977	446.000	1988	494.000
1978	496.000	1989	476.000
1990	519.000	2002	761.520
1991	558.000	2003	762.086
1992	467.000	2004	804.126
1993	503.000	2005	833.350
1994	497.000	2006	845.051
1995	504.000	2007	809.177
1996	483.000	2008	686.587
1997	525.000	2009	609.145
1998	578.000	2010	611.878
1999	642.000	2011	598.224
2000	690.476	2012*	460.000
2001	681.266		

* previsioni

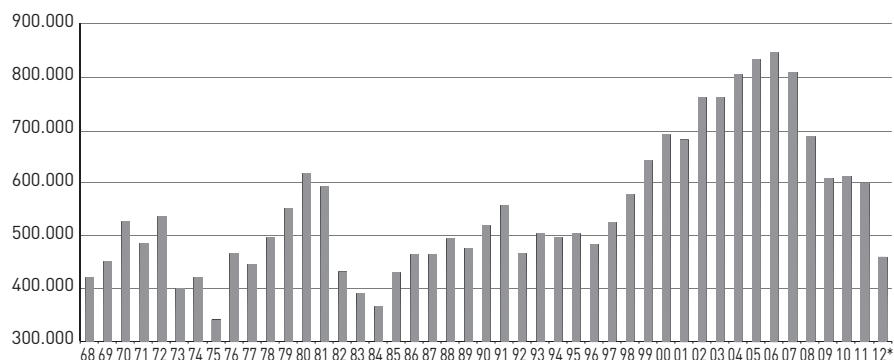
Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati Censis, Agenzia del Territorio

Per quanto riguarda il problema del razionamento creditizio i dati recentemente diffusi da Banca d'Italia per l'economia nel suo complesso contemplan una flessione pari ormai al 3,4% su base annua, con una diminuzione netta di credito accordato pari a circa 32 miliardi di euro in pochi anni.

Il dato si riverbera sul nostro specifico settore ove da un lato – e ciò a parziale giustificazione del comportamento delle Banche – si evidenzia una costante difficoltà di *funding* di durata media (calo della raccolta obbligazionaria dall'11,6% al 10,9% a fronte per contro di aumenti della raccolta a breve con un +6,6% a novembre 2012), dall'altro lato si riscontra una complessiva disaffezione degli istituti bancari nei confronti in particolare del sistema immobiliare. Appare quindi evidente, come più volte detto e ripetuto da AICI in varie sedi, che un diverso e concretamente positivo ap-

proccio (leva finanziaria adeguata al fine di offrire agli operatori immobiliari e agli acquirenti finali disponibilità liquide spendibili di importo non trascurabile) rappresenterebbe una pietra miliare per la ripresa del mercato, tra l'altro con possibilità attrattive per il mondo degli investitori esteri (oggi assolutamente disinteressato al nostro mercato).

Figura 2.1 Numero di compravendite residenziali in Italia dal 1968 al 2012



* Previsioni.

Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati Censis, Agenzia del Territorio

Si ribadisce poi la necessità impellente di proseguire l'azione di confronto dialettico con ABI, con il precipuo fine di giungere finalmente a una esauriente, comune e diffusa comprensione dell'industria immobiliare con benefici effetti sulla indispensabile attività di concessione dei finanziamenti.

Senza considerare gli effetti prodotti dai recenti incrementi della tassazione sugli immobili – il cui livello rappresenta tra l'altro e ormai una rilevante componente negativa per la determinazione del reddito netto generato da *asset class* residenziali e non – le indiscrezioni, che di volta in volta trapelano circa l'intenzione di molti esponenti politici di introdurre a breve nuove imposte patrimoniali (che andrebbero a colpire anche – e in particolare! – la componente immobiliare dei “patrimoni”), non lasciano presagire alcunché di positivo su una ripresa delle transazioni, se non piuttosto una nuova e ulteriore flessione con, in particolare, seri rischi potenziali di forte contrazione per il mercato della seconda casa.

Secondo questi punti di vista la virtuosa e operosa attività di gestione, riqualificazione e valorizzazione dei patrimoni immobiliari, sulla cui contribuzione fattiva a una ipotetica ripresa non si discute, potrebbe ahimè essere di fatto inibita, senza produrre nella realtà fenomenologica gli auspicati effetti.

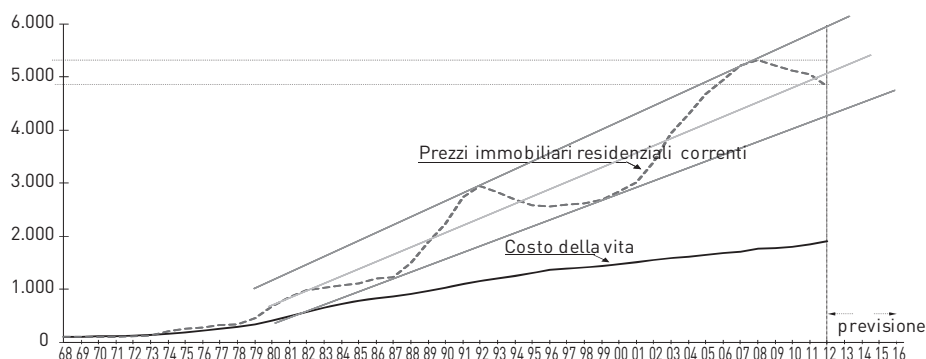
Appare pertanto necessaria, e di primaria rilevanza, una comune e coordinata azione di tutti gli attori dell'industria immobiliare italiana per una efficace e proficua rappresentazione delle peculiarità e positività del sistema immobiliare italiano nei con-

fronti di Governo e Istituzioni, al fine di costruire congiuntamente quegli autentici prodromi per una reale ripresa dell'economia e del Paese.

AICI si riconferma in tal senso disponibile, con tutti i propri associati, a fornire il proprio contributo, sia in termini tecnico/professionali che culturali; e confida in un armonico e brillante sviluppo di Federimmobiliare.

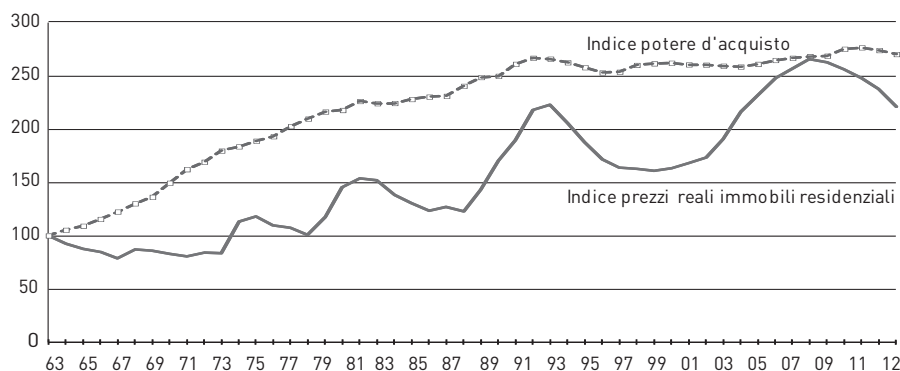
I grafici e le tabelle che seguono (elaborate da soci AICI e selezionate a cura del Centro Studi AICI) forniscono un esempio di come deve lavorare – in fase di ricerca e di analisi anche prospettica del mercato – un Consulente Immobiliare.

Figura 2.2 Costo della vita e prezzi immobiliari correnti in Italia dal 1968 al 2012



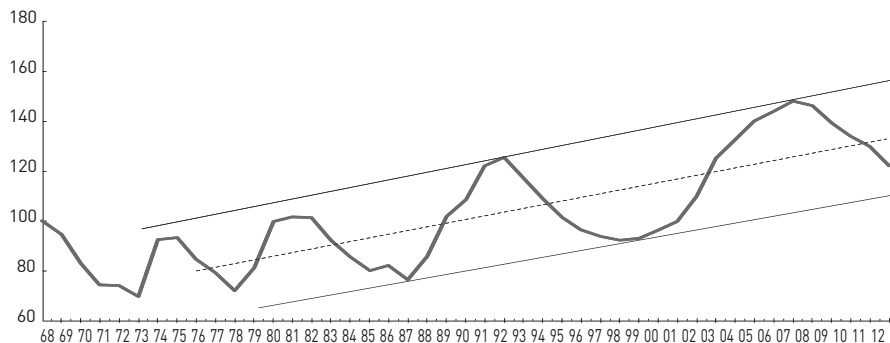
Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

Figura 2.3 Prezzi reali immobili residenziali e potere d'acquisto reale dell'impiegato medio italiano dal 1963 al 2012
(NI 1963=100)



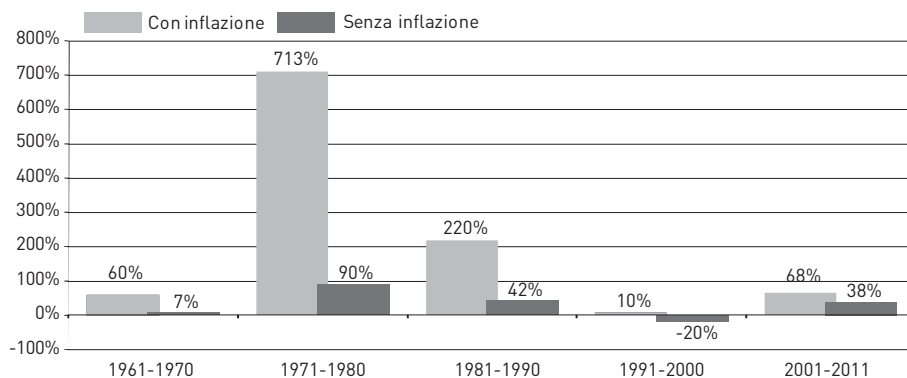
Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

Figura 2.4 Indice dei prezzi immobiliari reali e depurati dall'incremento netto delle retribuzioni lorde procapite in Italia dal 1968 al 2012



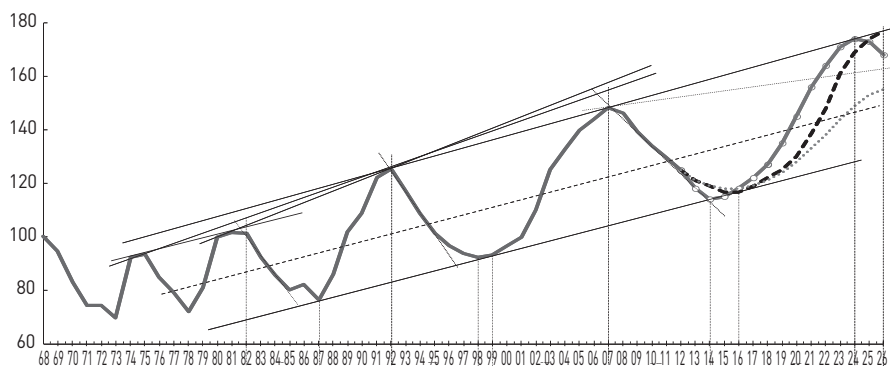
Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

Figura 2.5 Variazione (percentuale) dei prezzi immobiliari in Italia (correnti e reali)



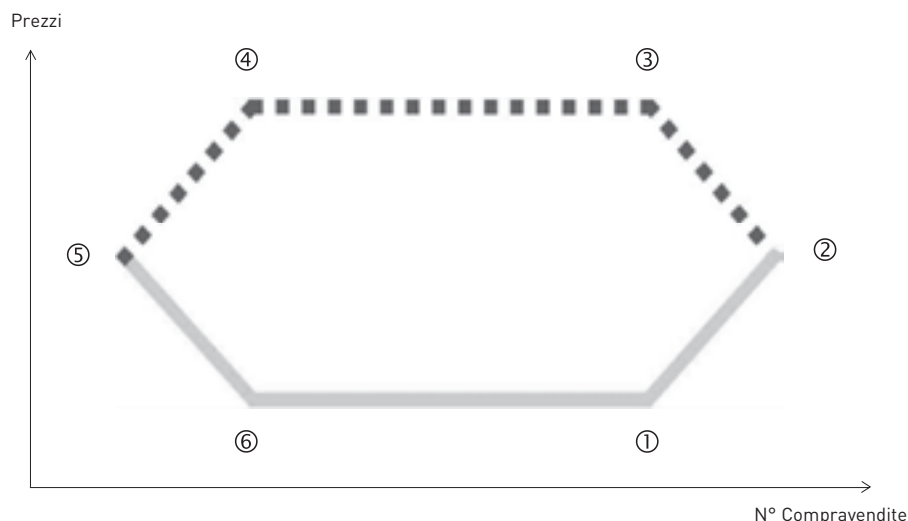
Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su fonti varie

Figura 2.6 Indice dei prezzi immobiliari reali e depurati dall'incremento netto delle retribuzioni lorde procapite in Italia dal 1968 al 2011 con ipotesi di previsioni per 2013-2026



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

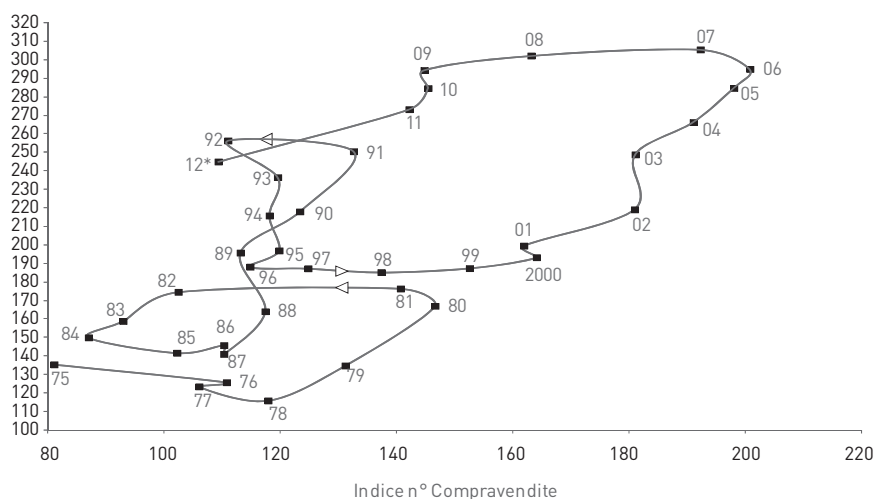
Figura 2.7 Ciclo del nido d'ape – Rappresentazione teorica



Fonte: Ricerca (1994) di NVM e delle Università di Amsterdam e Nijmegen

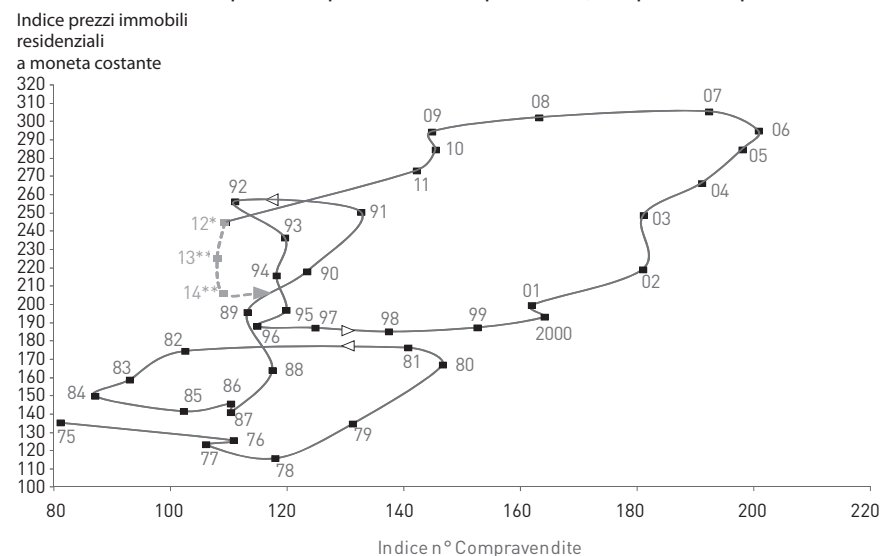
Figura 2.8 Ciclo del nido d'ape per prezzi reali e numero di compravendite di immobili residenziali in Italia (*) previsioni per numero compravendite

Indice prezzi immobili
residenziali
a moneta costante



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati Censis, Agenzia del Territorio

Figura 2.9 Ciclo del nido d'ape per prezzi reali e numero di compravendite di immobili residenziali in Italia (*) previsioni per numero compravendite; () previsioni qualitative**



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati Censis, Agenzia del Territorio

Tavola 2.2 Prezzi immobiliari ed inflazione in Italia

	Prezzi immobiliari	Inflazione	%
	(a)	(b)	(c=a-b)
	b		
1961	1,0	1,0	
1971	1,6	1,5	+6,7
1981	13,0	6,4	+103,1
1991	41,6	14,4	+188,9
1992	44,8	15,2	+194,7
2001	45,8	19,9	+130,2
2002	51,5	20,3	+153,7
2003	59,9	20,9	+186,6
2004	65,4	21,3	+207,0
2005	71,1	21,7	+228,3
2006	75,2	22,1	+240,2
2007	79,2	22,5	+252,5
2008	80,9	23,2	+248,5
2009	79,3	23,4	+239,7
2010	77,9	23,7	+228,5
2011	76,8	24,4	+215,1
2012	73,4	25,1	+192,6

N.B. I prezzi immobiliari sono cresciuti in media del 8,8% annuo in 51 anni (1961-2012).

Il costo della vita è cresciuto in media del 6,5% annuo in 51 anni.

L'incremento reale composto è pertanto pari al 2,1% annuo in 51 anni.

Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su fonti varie

3.

La valorizzazione del patrimonio immobiliare alla luce della riforma del condominio

Pietro Membri (ANACI)

In relazione al tema di cui sopra, ANACI, come tutti gli operatori del mercato immobiliare, rileva le difficoltà delle famiglie nell'azionare interventi mirati alla valorizzazione del proprio immobile nonostante il desiderio di contenimento dei consumi energetici, di cui tanto si parla.

Il patrimonio edilizio italiano, ormai datato, ha necessità, quasi per l'intero del costruito, di continue manutenzioni straordinarie, la cui incidenza economica è talmente elevata da far sì, che per poterle realizzare, soprattutto in riferimento alle continue normative di adeguamento impianti esistenti (da quelli elettrici, a quelli di ascensori, di centrali termiche, di rimozione amianto, applicazione cappotto, ecc.) gli Amministratori professionalmente più organizzati ed avveduti, in quest'ultimo decennio, nell'interesse dei loro clienti, hanno fatto ricorso a formule atte a consentire la capacità di realizzare tali interventi, pur in "assenza" di tutta la liquidità necessaria.

Gli Associati ANACI sono stati tra i primi, con società di *marketing* e banche, a studiare soluzioni finanziarie che consentissero, sia il finanziamento della spesa da sostenere, sia l'immediato recupero fiscale del 36, 50, 55%, con possibilità di rimborso in periodi medio/lunghi, rimanendo comunque esenti da iscrizioni ipotecarie.

Questo tipo di attività ha permesso, nonostante la crisi, di fare passi avanti nel campo della ristrutturazione e adeguamento impianti, tuttavia non si può non rilevare che, "forse" formule meno tradizionali e più innovative, per così dire "all'americana", consentirebbero risultati al 100% obiettivamente funzionali al contenimento dei consumi ed all'economia in senso lato, quindi al conseguente benessere.

Ciò sarebbe però realizzabile solo attraverso un "epocale" cambio di mentalità del paese e delle politiche.

In sintesi è necessario acquisire un "capacità intellettuale" atta a consentire l'abbattimento degli edifici datati – ovviamente escludendo quelli storici o comunque subordinati a vincoli – per i quali qualunque tipo di iniziativa, con tutte le migliori formule ricercabili, non consentirà mai di ottenere "razionalmente" l'economia realizzabile in

uno stabile di nuova costruzione. Non si ignora la difficoltà che rappresenterebbe tale cambiamento, ma con opportuni criteri di predisposizione alloggi di passaggio e comunicazione sociale, forse si potrebbe ottenere il voluto risultato, con soddisfazione di tutte le parti interessate.

Si rimetterebbe in moto l'intero mercato immobiliare, lungo tutta la filiera che lo compone, dalla costruzione, all'impiantistica, alla vendita e perché no alla locazione. È dunque facile immaginare "a cascata" i benefici che ciò genererebbe.

Per la "gestione" del pacchetto di pianificazione di un simile programma, gli Amministratori ANACI, anche in funzione della recente "Riforma del condominio", già preparati per il loro grado di professionalità, sono pronti ed in cammino verso le nuove frontiere presentate loro dalle circostanze, applicando dal prossimo 18 giugno 2013 la suddetta riforma in tutte le sue sfumature, affinché le gestioni degli immobili loro affidati possano rappresentare "un fiore all'occhiello" del patrimonio immobiliare italiano.

Un altro aspetto da favorire è senz'altro la trasformazione del sistema gestionale dei condomini.

Pure questo costituirebbe un epocale cambiamento di mentalità dell'utente.

Rispetto al passato, gli edifici di oggi sono diventati strutturalmente più complessi e funzionali alle caratteristiche dell'utente finale. È necessario, quindi, assicurarsi prestazioni sempre più qualificate attraverso un solido rapporto di amministrazione del bene e società fornitrici di servizi ottenendo così una gestione ottimale delle risorse e prestazioni di alta qualità capaci di soddisfare ogni tipologia di richiesta.

Un'amministrazione moderna pertanto deve proporsi, quindi, quale unico referente capace di erogare con economicità, efficienza e professionalità quei servizi integrati rivolti alla gestione di beni e attività di terzi, finalizzati al raggiungimento di elevati livelli qualitativi al miglior costo qualità/prezzo.

La metodologia gestionale e operativa così adottata permetterebbe di presentarsi quale interlocutore in grado di amministrare il patrimonio immobiliare del cliente o il condominio attraverso una sinergia di servizi integrati comprendente attività di gestione contrattuale, amministrativa, contabile, tecnico-manutentiva del bene di terzi erogata nel rispetto delle strategie proprie del *Facility management*.

L'auspicio è che se Federimmobiliare condivide un'idea del genere, possa rendersi regista di un'iniziativa ardua ma, a mio avviso, importante.

4.

La riqualificazione e valorizzazione del patrimonio dei Comuni attraverso il Piano Città

Tommaso Dal Bosco, Alessandro Gargani (ANCI)

4.1 UN PREAMBOLO: I COMUNI E LA TRASFORMAZIONE URBANA

Nelle attuali condizioni di finanza pubblica e a seguito del mutamento della base economica del Paese in atto in questi anni, in coincidenza di una crisi che da finanziaria è diventata anche economica e sociale, ci si interroga su come le città possano costituire un fattore importante per modificare il modello di sviluppo del Paese. In questo quadro, lo scenario della trasformazione della città costruita nelle sue diverse declinazioni (riqualificazione, rigenerazione, sostituzione, nuova costruzione, ecc.), costituisce l'impegno più importante che i soggetti economici, quelli istituzionali e gli stessi abitanti, si trovano ad affrontare. Il quadro dei dispositivi normativi e degli strumenti risulta nel contempo molto frammentato e manca di una, per quanto debole, organicità. I tentativi di porre mano ad un riordino delle questioni connesse al governo del territorio restano episodici e si affidano a tentativi di sistematizzazione che appaiono sporadici.

In questo quadro di complessità i Comuni costituiscono la frontiera più avanzata, sia per l'esigenza di dare corpo a politiche attive che rispondano ai reali bisogni degli abitanti, sia perché individuano nella trasformazione urbana una concreta possibilità di fare fronte alla contrazione della ricchezza disponibile. Dinanzi a queste evidenze, i Comuni restano per lo più soli davanti a temi di rilevante portata che attengono a tre questioni essenziali:

- “gestire le *partnership*” pubblico private in modo da individuare la sostenibilità sociale dell'intervento (aspetto questo che si lega al concetto di equilibrio economico finanziario dei progetti di valorizzazione);
- “fare rete” per consolidare nel confronto e nella comparazione le politiche da attivare e le modalità di queste;
- “progettare” la trasformazione nell'integrazione dei suoi differenti aspetti e temi.

Dalle prime esperienze avviate dalla nostra Associazione emerge però un aspetto molto interessante che, se assecondato e sostenuto, può ridare slancio al settore immobiliare e può anche trasformarsi in opportunità per gli Enti Locali; infatti secondo noi la domanda esiste, ma non basta riconoscerla, è necessario formulare “risposte” adeguatamente formalizzate.

In questo quadro, le possibilità di azione possono essere diverse, e molte dipendono anche dal quadro con cui evolve lo scenario nazionale in merito a questioni di rilevanza come quelle che qui si discutono. Si possono allora delineare alcune ipotesi, non escludenti tra loro:

- a. il “*patrimonio*” come riferimento. È necessario cioè individuare dei casi pilota significativi su cui accompagnare fino in fondo gli interventi di valorizzazione, seguendone le potenzialità integrative in termini di risorse e di coinvolgimento di soggetti economici. In tale filone è opportuno costituire delle *partnership* operative tra mondo privato e pubblica amministrazione in modo tale da analizzare assieme i progetti e, se il caso, ipotizzare sin da subito delle azioni correttive o delle attività di *fine tuning* propedeutiche alla rimodulazione delle ipotesi progettuali ed alla riduzione dei rischi;
- b. le “*politiche di valorizzazione*” come pratica. Individuare un *panel* di soggetti economici e finanziari interessati a condividere un percorso di opportunità di investimento, da sottoporre a verifica e su cui costruire percorsi di interesse ai fini dell’attuazione concreta dei progetti di valorizzazione (esempi sono l’attuazione delle Proposte del Piano città e Dimore d’Italia con l’Agenzia del Demanio, Invitalia e MIBAC);
- c. le “*regole per la trasformazione*” come processo. Sulla scia del Piano Città appare indispensabile interagire con i differenti livelli istituzionali sia per orientare la regolamentazione e la predisposizione di strumenti di intervento, sia per intercettare fonti di finanziamento pubbliche in grado di “riscaldare” i progetti con più elevati profili di sostenibilità ed utilità.

4.2 L'ESPERIENZA DEL PIANO CITTÀ: ASPETTI POSTIVI E CRITICITÀ

Il Piano per le Città ha rappresentato una grandissima opportunità per tutti i soggetti coinvolti (dai Comuni, ai soggetti istituzionali della Cabina di Regia sino ad arrivare ai privati) che solo al termine del processo si è riuscita ad inquadrare correttamente; opportunità per migliorare il modo di pensare, finanziare, realizzare e gestire i processi di sviluppo locale. Non più finanziamenti a pioggia decisi con logica *top-down* che hanno dimostrato una dubbia o quantomeno discutibile utilità, nei quali l’elemento centrale è la precisa corrispondenza della proposta a stringenti capitoli e regolamenti incentrati sul concetto di spesa ammissibile o eleggibile; bensì, con il Piano per le città, la tipologia di interventi proposti alla Cabina di Regia è decisa autonomamente dagli Enti Locali ed anche dai privati che manifestano la volontà ad in-

vestire su quei territori. Gli interventi devono semplicemente rispondere agli obiettivi ed alle finalità del Piano che, in tutta onestà, sono molto ampi – ma non difficili da interpretare nella loro essenza – e possono ricomprendere svariati settori e servizi.

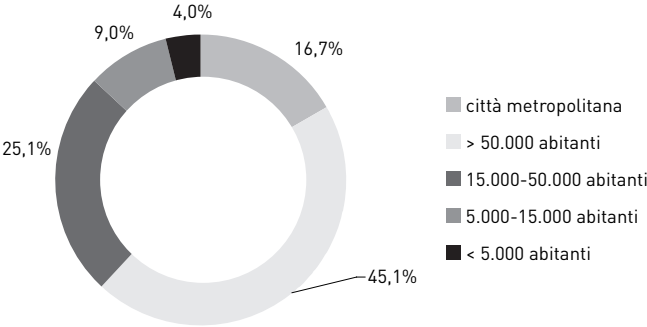
Dunque, l'elemento centrale dell'intero processo non è stato l'oggetto (in quanto tale) da finanziare, bensì il risultato atteso. E sui progetti che meglio hanno interpretato questo concetto e che hanno dimostrato, *ex-ante*, maggiore capacità di raggiungere i risultati e di coinvolgere finanziamenti pubblici e privati sono stati dirottati i limitati soldi pubblici a disposizione. Il passo successivo è trovare le condizioni (normative, sui tempi e del contesto) per rendere concreti gli investimenti privati.

Tavola 4.1. I progetti presentati per il Piano Città

Tipologia funzione/destinazione d'uso opera	N°	%	Investimenti totali (€)
Residenza libera	63	1,9%	469.096.205
Erp (solo sovvenzionata)	40	1,2%	272.632.477
Social housing	183	5,6%	1.229.871.611
Commerciale	53	1,6%	358.837.171
Turistico/ricettivo	81	2,5%	282.026.227
Direzionale privato	10	0,3%	39.860.291
Uffici e/o contenitori coperti pubblici e/o di uso pubblico	556	17,1%	2.140.136.195
Sistemi per l'accessibilità e la viabilità	612	18,9%	2.039.983.665
Piazze, arredo urbano e attrezzature pubbliche scoperte, urbanizzazioni a rete e sottoservizi	375	11,6%	662.839.452
Strutture ed impianti sportivi	82	2,5%	163.106.997
Opere ed impianti finalizzati all'efficientamento energetico ed ambientale	104	3,2%	391.468.890
Altro	153	4,7%	616.896.788
Interventi multipli (con più funzioni/destinazioni/opere)	904	27,9%	10.085.601.039
Non specificato	28	0,9%	94.480.864
Totale complessivo	3.244	100,0	18.846.837.869

Fonte: Anci

Figura 4.1 Ripartizione degli investimenti del Piano Città in base al numero di abitanti



Fonte: Anci

Oggi abbiamo un patrimonio di progetti pari almeno a 18 miliardi di euro che rappresenta la progettualità di quasi tutti i Comuni Italiani fino al 2020 suddivisa tra opere pubbliche e opere private.

Ed allora dall'esperienza del Piano per le Città possiamo estrapolare alcuni aspetti positivi quali:

1. Fa ripartire, dopo almeno un decennio, un programma nazionale di politiche a sostegno della rigenerazione urbana che, in vista del ciclo di programmazione europea alle porte, ci dà la possibilità di utilizzare una serie di informazioni e misurare la qualità e le capacità progettuali delle città da mettere "in gara" per il 2014–2020.
2. Lo fa in modo da ridare valore al ruolo delle città e non partendo da opzioni centrali(ste) che definiscono aprioristicamente le scelte e le rimettono a bandi *standard*. Lo fa acquisendo le volontà programmatiche e progettuali delle città stesse come base e rimettendole ad una valutazione complessa in rapporto alle politiche nazionali.
3. Restituisce alla amministrazione centrale (in questo caso alla Cabina di Regia) la responsabilità di esercitare il proprio ruolo con un elevato tasso di discrezionalità (la valutazione dei progetti con pochi, pochissimi requisiti formali) e questo comporta che si può fare solo se si è autorevoli e trasparenti.
4. È perfettamente coerente, ed anzi anticipa, la logica "multifondo" incentrata sulla forte integrazione tra le diverse risorse pubbliche esistenti e quelle private; tema questo che caratterizzerà la prossima programmazione comunitaria e che, allo stato dei fatti, appare la modalità più sostenibile per avviare processi di sviluppo urbano partendo dai reali fabbisogni della popolazione residente.
5. In media le Proposte, al loro interno, hanno una elevata componente di investimenti in opere calde da sviluppare a cura e con finanziamenti privati; infatti si parla di progetti integrati nei quali la componente calda e quella fredda devono necessariamente andare a braccetto.

Di contro, i maggiori difetti riscontrati sono:

1. I pochi, pochissimi soldi pubblici. Lo abbiamo a più riprese denunciato. Mentre riconosciamo al Ministero delle Infrastrutture (MIT) la capacità e la tenacia con cui ha cercato le risorse per far partire il Piano, non possiamo non sottolineare con disappunto che, a fronte di più di 4 miliardi di euro variamente ascrivibili a politiche urbane tra FAS, FESR e altri programmi nazionali e regionali – peraltro tutti in grave ritardo di spesa – al tavolo del Piano siano arrivate davvero poche, troppo poche, briciole.
2. Il tempo. Troppo poco tempo per progettare in una logica obiettivamente nuova (e secondo noi da incoraggiare) per amministrazioni abituate a concorrere a bandi tradizionali, dove tutto è prestabilito: opera da finanziare, ammontare delle

risorse, quote di cofinanziamento. Tanto da aver determinato la logica perversa per la quale si progettava in funzione di questi requisiti e non tanto per ciò che è necessario/richiesto. Insomma: per “portare a casa risorse”. La mancanza di tempo ha determinato il fatto che molti hanno presentato non proposte pensate per il Piano ma, spesso, si sono viste costrette a considerarlo uno sportello di “ultima istanza” a cui presentare progetti e *dossier* preparati per altro, in attesa di esito o, peggio, cose bocciate ad altri sportelli e riconfigurate per l’occasione.

3. Si è data poca attenzione agli aspetti legati alla gestione delle opere/interventi prediligendo, anche a causa della grave crisi economica e della condivisibile volontà di immettere nel sistema risorse finanziarie non utilizzate, gli aspetti della immediata cantierabilità.

Secondo noi, superando le criticità riscontrate ed ipotizzando un maggior coinvolgimento di finanziamenti pubblici (anche con logica rotativa e non per forza a fondo perduto) e dei soggetti privati nelle fasi di preparazione ed ideazione degli interventi e, soprattutto, nelle modalità di gestione degli stessi (ad esempio con la formula del promotore prevista nella finanza di progetto), si riuscirà a costruire un modello di sviluppo che non possiamo già definire vincente ma che è sicuramente un passo in avanti per il rilancio delle nostre città. È doveroso però abbandonare del tutto le logiche speculative di breve caratterizzate dal “mordi e fuggi” che non trovano più alcun fondamento nel mercato e nell’economia attuale in favore di approcci fortemente orientati ad un equilibrio di medio/lungo periodo tra obiettivi pubblici e rendimenti (coerenti con i rischi) attesi dai privati.

4.3 LE AZIONI CONCRETE PER AVVIARE PROCESSI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE PUBBLICA

Il tema delle città – declinato sia in termini di riqualificazione e sviluppo, che di promozione di forme innovative di partenariato – rappresenta, per l’ANCI, una delle aree di maggior interesse e rilievo. Su questi aspetti l’Associazione è costantemente impegnata nella proposizione di indirizzi ed azioni concrete a supporto degli Enti locali e nella divulgazione di buone pratiche. In questa sede, è sicuramente superfluo sottolineare il ruolo strategico che le città hanno per lo sviluppo dell’intero Paese, ma forse è opportuno sottolineare che, oggi, nel periodo congiunturale che stiamo attraversando, il rilancio dell’Italia non può che partire da una sana competitività delle città che può essere misurata in termini di capacità di attrarre attività sostenibili (nella più ampia accezione del termine), in grado di creare valore aggiunto, capaci di garantire, in prospettiva, livelli soddisfacenti di reddito e di occupazione ed in generale soddisfacenti livelli di qualità della vita e dei servizi alla persona. In primo luogo è richiesta una capacità di progettazione e di pianificazione strategica tesa a soddisfare, non solo la domanda di servizi alla cittadinanza, ma anche la domanda

di quei soggetti, utenti effettivi e potenziali, in grado di generare ricchezza a livello locale. Al contempo, è richiesta la capacità di attuare in tempi certi i progetti proposti, di rispettare gli impegni presi con gli altri soggetti pubblici (Regioni, Governo, Commissione Europea, ecc.), con gli investitori privati e con i cittadini, nonché la capacità di gestire – intesa in senso ampia – gli *asset* anche immateriali esistenti sul proprio territorio. In breve, e come esplicitamente indicato dal *Position Paper* della CE per la programmazione 2014-2020, per le città italiane, è necessario:

- adottare un approccio multifondo in grado di far convergere fonti di finanziamento pubbliche e private sull'integrazione delle azioni materiali ed immateriali;
- sviluppare specifiche azioni di *empowerment* amministrativo in grado di rendere concreto quel salto di qualità, organizzativo e gestionale, oggi più che mai necessario per strutturare, attuare e gestire gli investimenti ed i progetti di sviluppo delle città.

Ci siamo focalizzati su 4 grandi temi all'interno dei quali cercheremo di dare il nostro contributo sia come Associazione di rappresentanza istituzionale, sia come soggetto in grado di operare in *partnership* con i nostri Enti aderenti.

1. Conoscenza del territorio:

- a. poco o scarsamente analizzato lo *stock* di immobili invenduti e inutilizzati (cause: *location*, classe energetica, scarsa domanda);
- b. rilancio dell'Avviso a manifestare interesse "evoluto" con dialogo competitivo/tecnico;
- c. maggior diffusione dei progetti di valorizzazione ad iniziativa privata con diritto di prelazione;
- d. necessità di montare assieme agli *stakeholders* locali ed investitori/sviluppatori, operazioni sostenibili sin dall'origine (*audit* del mercato);

2. Visione della città:

- a. più attenzione ai bisogni/servizi e meno all'oggetto;
- b. avvio di seri e concreti processi di razionalizzazione degli spazi pubblici in grado di liberare superfici di pregio attualmente sotto-utilizzate;
- c. avvio di progetti realmente integrati nei quali ci sia un *mix* equilibrato tra rendimenti finanziari e ricadute pubbliche (analisi costi benefici);

3. Norme e veicoli progettuali:

- a. Attuazione del Federalismo demaniale;
- b. Attuazione dell'art. 33 del DL 98/2011: occorre provvedere alla costituzione della SGR pubblica e prevedere la destinazione, di almeno il 50% dei finanziamenti indicati per legge (riserve tecniche degli enti previdenziali ed assicurativi pubblici), allo sviluppo di progetti di valorizzazione degli enti locali. ANCI potrebbe coordinare gli enti locali per la promozione e costituzione di fondi territoriali e tematici;
- c. Revisione dei metodi di stima degli immobili pubblici legandoli alla capacità

- di creare flussi di cassa dalla gestione, con particolare attenzione alle variabili di *input* quali tassi di sconto, tasso di occupazione e di *vacancy*;
- d. nelle operazioni di *partnership* pubblico privato si dovrà prestare maggiore attenzione ai rischi così come descritti nella decisione Eurostat del 2004 ipotizzando anche azioni mitigatorie;
 - e. nel caso si ricevano finanziamenti pubblici è necessario strutturare un *set* di indicatori sui risultati attesi, inoltre si potrebbe pensare a forme di compartecipazione (sugli utili o sotto forma di benefici sociali), di monitoraggio e di valutazione nel tempo dei risultati. Ciò permette di comprendere e valutare i progetti ed i soggetti che li pongono in essere;
 - f. compartecipare ai rischi ed utili: prezzi o canoni più bassi (si abbassano gli investimenti iniziali) ma, a garanzia di sovra *performance* finanziarie del privato, si possono prevedere clausole di *claw-back* (restituzione dei proventi sopra una determinata soglia) e/o classi di quote con rendimenti differenziati (model Fondo Investimenti per l'Abitare FIA);
 - g. l'art. 58 viene visto come mero obbligo normativo e come strumento per chiudere in pareggio il bilancio preventivo. Bisognerebbe trasformarlo in un vero strumento strategico per la gestione attiva del patrimonio in un'ottica di breve, medio e lungo termine;
4. Piccoli/medi comuni
- a. maggiore coordinamento tra politiche/finanziamenti pubblici (Piano per le Città, programmi comunitari e regionali) e investimenti privati;
 - b. operazioni da integrare con strumenti di ingegneria tipo JESSICA (compartecipazione dei fondi FESR) da integrare con fondi immobiliari locali specializzati su immobili pubblici;
 - c. sfruttare fondi comunitari finalizzati all'assistenza tecnica come ad esempio ELENA.

5.

La professionalità come elemento strategico: da AREL un confronto sulle opportunità

Francesca Zirnstein (AREL)

Nell'affrontare un argomento, ogni realtà aderente a Federimmobiliare e partecipante alla discussione si fa portatrice e garante di un punto di vista che spesso coincide con la rappresentanza di una categoria, di un ruolo, di un'istituzione, di una specifica competenza tecnica.

La nostra Associazione, nata per dare voce alle professionalità presenti lungo tutta la filiera immobiliare, è un poliedro e contiene in sé diversi punti di vista, non volendone rappresentare uno soltanto, ma la forza del confronto, dell'integrazione, della trasversalità, che consente di allargare lo sguardo, di dare spazio e possibilità all'incontro tra estremi e tra complementari, per dare vita a idee nuove.

Sul grande tema della valorizzazione del patrimonio pubblico, vogliamo contribuire non con linee guida, ma creando esattamente quel terreno di scambio e confronto, allo scopo di offrire non tanto indicazioni, quanto l'idea forte che ogni possibile trasformazione, ogni auspicato sviluppo parte, innanzi tutto, dal riconoscimento delle professionalità e dalla capacità di individuare percorsi e sbocchi sia per reinvestire le competenze acquisite sia per possibili figure nuove.

Presentiamo, allora, l'avvio di un piccolo osservatorio, nel quale sono state coinvolte in prima battuta alcune componenti del nostro Consiglio Direttivo, che hanno accettato di offrire spunti su un argomento vitale e molto sentito: quello del rilancio delle professionalità e del coinvolgimento dei diversi attori della filiera immobiliare nell'ambito delle valorizzazioni del patrimonio pubblico. Un'ideale tavola rotonda che ci auguriamo possa continuare ad essere alimentata in AREL, certamente, ma anche nelle più ampie occasioni di incontro tra i protagonisti del nostro settore.

Un ringraziamento, pertanto, va riconosciuto a Barbara Polito, Presidente Onorario di AREL, Paola Lunghini, giornalista, esperta di comunicazione e Tesoriere AREL, Marzia Morena, docente al Politecnico di Milano e Presidente RICS Italia, Cristina Ferrari Bravo, *Fund Manager* presso IDeA Fimit SGR SpA, Chiara Altamura, *part-*

ner Abcapital, Sabrina Suma, *partner* Garretti Associati, studio di architettura, Silvia Sertorio, responsabile comunicazione Gruppo Statuto. Mescolando e incrociando le voci di ognuna si sviluppa questo documento che, partendo dai diversi punti di vista, si propone di essere un punto di partenza.

Partendo dall'esame della storia della valorizzazione del patrimonio pubblico italiano, delle potenzialità in termini di ricaduta economica e sociale, vorremmo riuscire a individuare possibili sbocchi professionali per lo sviluppo delle competenze maturate nel nostro settore ed eventuali nuove opportunità sia per i più giovani sia per chi è alla ricerca di un rilancio professionale.

È uso comune dei governi adottare misure per limitare la crescita del debito pubblico che sostanzialmente si sintetizzano in tagli alle spese, aumento della pressione fiscale e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

La riattivazione dello sviluppo e della crescita dell'economia del Paese ottenuta attraverso l'ottimizzazione e la vendita dei beni immobiliari persegue inoltre obiettivi di impiego di importanti risorse economiche nelle attività del governo, di attrazione di capitali privati da destinare al finanziamento di nuovi progetti di sviluppo, di riduzione delle inefficienze nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico, di ritorni sociali potenzialmente elevati e, non ultimo, di aumento della trasparenza dei mercati.

Sul lato del debito, la vendita del patrimonio contribuirebbe a ridurlo, con benefici in termini di interessi da corrispondere e di risorse che, così, potrebbero essere dedicate ad altri capitoli di spesa. Sul lato degli investimenti, gli interventi di conversione, riuso, ristrutturazione favorirebbero la crescita del PIL; mentre, l'impatto sull'indotto (progettazione, costruzione, gestione, servizi ecc.) potrebbe offrire un volano all'occupazione. Sul lato della spesa pubblica, infine, la razionalizzazione degli uffici pubblici potrebbe aiutare a ridurre i costi della PA con conseguente liberazione di risorse da dedicare ad altri capitoli di spesa o a politiche per il rilancio dell'occupazione o per la riduzione delle imposte.

Nonostante questi ottimi presupposti, il percorso della valorizzazione appare di difficile realizzazione. Dai diversi settori della filiera del *Real estate* rappresentati in AREL emerge una voce unanime rispetto alla difficoltà di attuazione dei programmi.

La congiuntura è negativa, le operazioni anche nel settore privato scarseggiano, eppure uno sforzo di comprensione e semplificazione andrebbe fatto, una volontà reale di azione andrebbe attivata perché, oltre che per le opportunità già evidenziate, è questo il momento in cui bisognerebbe puntare ai risultati con più forza. I beni immobiliari pubblici, teoricamente, sono più appetibili nei momenti di crisi del mercato, mentre lo sono meno nelle fasi positive, dove i prodotti e gli interventi dei privati possono essere più rapidi e più redditizi.

Ancora, il quadro del nostro Paese denuncia necessità e mancanze che, negli ultimi anni, ritornano come lamento e preghiera tra gli operatori del settore:

- necessità di una *Governance* puntuale e di un coordinamento fattivo tra pubblico e privato

- necessità di una progettualità chiara, attorno alla quale poter costruire piani attendibili e rispettati
- necessità di un sistema legislativo e burocratico agile e trasparente.

Possibili percorsi concreti non mancano.

Alienare quello che è possibile anche attraverso operazioni di finanza strutturata, coinvolgendo società di *advisory* nella preparazione dei cespiti alienabili da inserire nei veicoli (fondi, società di scopo ecc.). Sotto il coordinamento pubblico, progettare il riuso degli immobili lavorando con le comunità locali per identificare la vocazione e il bisogno espresso dal territorio, con *advisory* tecnica e progettisti locali per ideare il *concept* del “nuovo” immobile e “progettare” le funzioni identificate, con le società di costruzione per la pianificazione dei tempi e costi di realizzazione dei progetti, con le associazioni di categoria locali per identificare sin da subito gli utilizzatori / i destinatari del nuovo immobile, con le banche per identificare la modalità di finanziamento del progetto, con *advisory* strategica per identificare il “veicolo” più idoneo alla realizzazione del progetto (partenariato pubblico privato, SPV, fondi ecc.) e con la stampa locale per comunicare il progetto e creare il consenso.

È decisamente meno probabile, invece, che il patrimonio pubblico possa essere venduto *tout court*, a meno di sconti importanti, con conseguente risultato negativo in termini di finanza pubblica e, in ogni caso, a condizione che gli investitori istituzionali (banche, assicurazioni, fondi pensione, fondi immobiliari italiani, fondi immobiliari esteri) vogliano contribuire al risanamento della finanza pubblica con determinazioni e si impegnino all’acquisto di quote di patrimonio (una sorta di patto per la crescita nazionale).

È auspicabile, infine, l’identificazione di un soggetto (tra quelli già esistenti) che “guidi” le riconversioni mirate con identificazione degli obiettivi e dei *partner* con cui realizzarle.

Le opportunità professionali sono molte. Il testo normativo evidenzia l’importanza dell’elemento concertativo e della programmazione unitaria degli interventi messi in atto.

L’elemento concertativo si declina nell’azione di costruzione del processo di valorizzazione, fin dalla sua progettazione, in stretta collaborazione con gli enti territoriali interessati e in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale delle aree coinvolte.

L’elemento unitario trova applicazione nell’individuazione di strumenti per modulare interventi sul territorio diversi per tipologia e contesto, in un’ottica complessiva e sinergica.

Il tema della valorizzazione comprende poi anche la verifica dello stato e dell’adequatezza del patrimonio immobiliare.

Gli enti locali come protagonisti di questa sfida dovranno affrontare la questione della rifunzionalizzazione delle città, degli spazi e degli immobili che formano queste città, dei vuoti dovuti alla delocalizzazione delle funzioni amministrative pubbliche.

Le professionalità coinvolte dovranno non solo risolvere problemi ma inventarsi nuovi scenari. Crediamo sia questo il tema. Riteniamo che ci siano già tanti bravi tecnici ma saremo in grado di essere bravi “creatori” di un nuovo modo di vivere, saremo capaci di valorizzare un patrimonio per nuove funzioni, saremo in grado di cambiare gli schemi e sufficientemente umili?

Nel mercato italiano non mancano preparazione e professionalità. Per risultati concreti e realizzabili servono identificazione chiara del “process owner”, poteri decisionali a fronte di un programma definito (inclusi tempi e costi), poteri operativi e procedure semplificate per operare – in contesto di coordinamento pubblico – agilmente, nei tempi pianificati al fine di tenere i progetti allineati alle esigenze identificate. Se la volontà politica è tenere una regia pubblica, è possibile che siano necessarie azioni di formazione per creare competenze di coordinamento, gestione progetti e controllo.

Nuove opportunità, invece, sono legate alla complessità e multidisciplinarietà che i progetti di valorizzazione richiedono:

- *concept* di prodotto: *advisors*, consulenti che prima di ogni cosa siano capaci di identificare la vocazione degli immobili nel territorio. Sono richieste competenze in campo sociale, economico, finanziario tecnico;
- *real estate business planner: advisors*, consulenti che sviluppino il *business plan* del progetto di valorizzazione al fine di identificare sia i potenziali investitori che affianchino la PA sia le banche per finanziarne la realizzazione e di preparare idonei e esaurienti documenti che illustrino progetto, tempi, costi, utilizzatori, finalità, impatto sul territorio, sull’economia locale ecc.;
- *facilitatore di processo*: coinvolgimento di diversi attori, a diversi livelli con obiettivi talvolta divergenti richiedono anche competenze di negoziazione, facilitazione, maieutica delle esigenze;
- *process manager*: professionisti che gestiscano il “processo” dal momento zero alla chiusura del progetto;
- *comunicatore*: i progetti di valorizzazione devono essere comunicati alla cittadinanza, al territorio. Serve comunicare in modo diverso rispetto al passato. Anche osservare via *webcam* l’avanzamento del cantiere può essere comunicazione! Anche in ottica di trasparenza dell’uso delle risorse pubbliche.

E mentre il mercato vede il proliferare di realtà professionali che si dichiarano capaci di offrire servizi, consulenze e supporti a tutto campo, si avverte forte la necessità di dare spazio e visibilità a competenze e professionalità specifiche, chiare, trasparenti, realmente efficaci.

Concretezza. Che si scontra con criticità non semplici da affrontare o risolvere.

Buona parte del patrimonio pubblico di più facile appetibilità (a reddito o di semplice riconfigurazione e utilizzo) è già stato ceduto, attraverso grandi operazioni immobiliari (SCIP, FIP). Il Demanio si è fatto carico del compito di ricognizione e *standardizzazione* del patrimonio, ma con tempi lunghi e il peso dei tanti ostacoli

burocratici. E oggi si vorrebbe andare a intaccare quella parte di patrimonio, le cui peculiarità storiche possono influenzare e rendere complesse le ipotesi di dismissione e di valorizzazione del bene. Questi edifici, infatti, hanno bisogno di operazioni *ad hoc*, richiedono tempi lunghi di lavorazione e difficilmente si prestano ad una valorizzazione in linea con quelle che possono essere le aspettative del mercato, se non attraverso interventi di recupero molto onerosi e non sostenuti, in questa fase storica, né dal mondo del credito italiano e internazionale né dall'interesse di investitori stranieri. Il rischio per il privato di esiti incerti e tempi indefiniti è insostenibile ai fini di un *business plan*. La creazione di un fondo immobiliare espressamente dedicato al patrimonio pubblico potrebbe essere interessante a determinate condizioni:

- Il pubblico vende al privato avendo già fatto un'analisi preliminare delle possibili destinazioni urbanistiche /funzionali dell'area in cui l'*asset* si trova.
- Il pubblico vende con l'obbligo per chi acquista di attuare una delle destinazioni funzionali definite, tenendo in considerazione anche la possibile valenza sociale.
- Il pubblico, per contro, garantisce al privato tempi certi per l'ottenimento dei permessi per cambi di destinazione.

Trascurato, spesso, ma essenziale è il ruolo della comunicazione che offre ampi spazi di opportunità, sempre che vengano superate alcune zone d'ombra, come sottolinea Paola Lunghini. *“Dal Novissimo Dizionario della lingua italiana di Fernando Palazzi (a mie mani dai tempi della scuola elementare, ergo anni cinquanta del secolo passato): valorizzare “mettere in valore. Brutto neologismo e inutile, potendosi dire meglio avvalorare”. Valorizzazione « il valorizzare; dirai meglio avvaloramento». Dismettere “non usare più: dismettere una veste, dismettere casa, disfarla, vendere i mobili, etc.”.*

Dismissioni: nel Palazzi la parola non c'è.

Ecco, proprio per il senso negativo che contiene, alla Comunicazione il termine “dismissione” piace pochissimo. A dir la verità, piace poco anche il verbo “valorizzare”, forse perché non si capisce cosa esattamente significa. Dare un po' di make up a una facciata? Ricavare un po' di denaro in più? Insomma, e citando un modo di dire inglese, prendere un limone e trasformarlo in una ciliegia?

Inoltre, poiché non si sa bene «come si fa a valorizzare», il concetto resta lì: siamo seri, è roba da bacchetta magica.

Come tutto questo, applicato al patrimonio immobiliare pubblico, possa essere reso “interessante” per i target finali della Comunicazione – beh, è impresa improba. Perché, nei confronti del patrimonio pubblico, l'italica gente non nutre, per usare un'espressione gentile, grande affezione. Esso evoca orridi formicai residenziali, uffici che mai o quasi mai videro manutenzione; scuole stantie; ospedali fatiscanti; e via via cantando. Tutto ciò che è pubblico appare “malato” e di una malattia impossibile a guarire a meno di costosissime cure.

Insomma, tra il linguaggio sino qui adoperato, e il mattone sottostante, siamo messi davvero male.

Ma c'è un terzo nodo, e non meno grave. Lo scorrere del tempo (perso) non ha aiutato: decenni e decenni impiegati a parlare di pubbliche dismissioni (sino alla noia), e rari esempi di successo. Valorizzazioni? Magari ce ne fossero! Una "Venaria" è come una rondine, non fa primavera.

Soluzioni? Forse occorre individuare nella "dismissione" una qualche forma di bellezza, e nella "valorizzazione" qualcosa di maggior fascino e utilità.

Certamente occorre un approccio linguistico che non odori più di burocrazia, e sappia trasmettere un po' più di entusiasmo. (Ma, mi raccomando, senza avvalorare)."

Una sfida: adottare un nuovo linguaggio per raccontare i progetti, per appassionare ai percorsi, per spiegare con chiarezza, per unire gli interessi e offrire dialogo alla ricerca delle soluzioni. Accanto alla comunicazione "classica", poi, c'è l'ampio e ricco territorio dei nuovi strumenti e delle nuove piattaforme di scambio e informazione, da utilizzare con intelligenza non solo promozionale, ma anche prospettica, creativa e identitaria. Per i professionisti del settore è senz'altro una grande occasione.

Da ogni fronte esplorato arrivano segnali di preoccupazione, ma anche il fremito di energie alla ricerca di sbocchi. Il rigore, la congiuntura economica, la difficile situazione del mondo bancario, il complesso momento politico e il retaggio di sfiducia per cattivi costumi del passato si allungano come possibili ombre sul tema delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare pubblico. Possiamo farci risucchiare dalla spirale dell'incertezza e dell'immobilismo oppure possiamo cogliere il momento come possibilità di rivoluzione pacata, ma sostanziale. Pensando al rapporto tra pubblico e privato non come rimpallo di responsabilità disattese, ma come convergenza di bene comune. Amando anche un po' il patrimonio di questo Paese, trascurato e bellissimo, bisognoso di cure e ricco di potenzialità. Ricordando che per rendere concreti ogni politica, ogni progetto, ogni teoria di crescita e cambiamento occorrono, innanzi tutto, la professionalità, la capacità, l'impegno, la formazione, il coraggio e il confronto, indispensabile per trovare idee, percorsi e risorse.

6.

La valorizzazione del patrimonio immobiliare privato tra operazioni di sviluppo, trading e gestione

Federico F. Oriana (ASPESI)

6.1 IL QUADRO DELLO SVILUPPO E DEL TRADING IMMOBILIARE

Gli ormai sei anni di crisi del settore immobiliare – tra i vari loro effetti sulle condizioni operative in senso lato di questa attività – hanno sicuramente impattato su un profilo essenziale per le aziende che hanno (o avevano) come *core business* il *trading* e lo sviluppo: il deterioramento del grado di “commercialità” del prodotto immobiliare. Ossia, produrre il bene immobile per venderlo è divenuto più difficile e fondare un’attività su questo *business* molto più problematico. Il dato non dipende solo da fatti di mercato – ossia dalla congiuntura negativa che rallenta le vendite nelle grandi aree metropolitane e le riduce al minimo nel resto del Paese –, ma da un complesso di condizioni negative al contorno che si evidenziano quando l’obiettivo aziendale è arrivare alla vendita:

- a) riduzione del *loan-to-value* per l’investitore in tutte le fasi della produzione (dall’acquisto agli stati avanzamento lavori sempre più ritardati e ridotti nella quota di copertura degli effettivi costi sostenuti),
- b) difficoltà di accesso al credito dei clienti privati (in particolare i mutui prima casa dimezzati solo nel biennio 2011-2012),
- c) costo reale del denaro molto elevato a causa dello *spread* crescente praticato dalle banche sui finanziamenti immobiliari (secondo un calcolo di Aspesi, l’interesse medio finito praticato attualmente alla migliore clientela – rapportato ai bassi tassi ufficiali attuali, creditizio [Euribor] e di inflazione – e all’assenza di svalutazione della moneta [Euro invece di Lira] sarebbe come se al tempo dei tassi alti – ad esempio inizi anni ’90 – le operazioni immobiliari avessero pagato alle banche interessi passivi del 40%),
- d) contrasto alle realizzazioni da parte del vicinato con aumento esponenziale della conflittualità anche giudiziaria
- e) requisiti energetici e ambientali crescenti, costosi e penalizzanti

- f) disfavore delle amministrazioni pubbliche (in particolare comunali) alle costruzioni e trasformazioni private che si traducono in tempi concessori insostenibili (in particolare in periodo di interessi passivi reali molto alti) e *standard* volumetrici penalizzanti.

Assistiamo, quindi, ad un fenomeno – il deterioramento della commercialità – dalla forte connotazione strutturale e non meramente congiunturale, quindi destinato a durare nel tempo e in grado di modificare permanentemente le attività e il numero delle aziende del comparto. Se alle considerazioni svolte, aggiungiamo fatti come l'accresciuta tassazione, la diminuzione della propensione al risparmio e il minor favore all'investimento diretto in immobili, dobbiamo giungere alla conclusione che la crisi dello sviluppo e del *trading* immobiliare è una crisi strutturale e non di mercato. E il mercato è ciclico, il mestiere no. Si pongono, quindi, due questioni: da un lato la reazione effettivamente messa in atto a questi anni di crisi da parte delle società immobiliari, dall'altro quella delle loro prospettive future.

2. LA REAZIONE DELLE SOCIETÀ IMMOBILIARI ALLA CRISI DELLO SVILUPPO E DEL TRADING

Come hanno affrontato questa situazione negativa le aziende del settore, in particolare quelle associate all'Aspesi che ha come sua *core membership* la società di sviluppo e *trading*? Difficile dare una risposta valida per tutto un mondo ampio e variegato, concentrato in particolare in Lombardia e nel nord-Italia. Le centinaia di aziende che, in particolare nel grande nord, fanno il lavoro immobiliare senza avere la struttura di impresa con gli operai (per porre una linea di demarcazione a fini di analisi tra i promotori-sviluppatori e i costruttori in proprio che fanno – anche o solo – sviluppo) sono microcosmi complessi, con forte divaricazione dimensionale e spesso con una molteplicità di *business* al loro interno. Ma una linea di tendenza comune può forse – stando alle nostre informazioni associative – essere estrapolata: le aziende immobiliari si sono concentrate molto – o molto di più – sulla valorizzazione del loro patrimonio immobiliare, in essere o in acquisizione. Quell'attività che in inglese si chiama *property management*. È stata un'evoluzione naturale, in parte obbligata: di fronte al rischio elevato e alle difficoltà acquisitive e operative che caratterizzano – come sopra abbiamo sommariamente analizzato – l'investimento immobiliare finalizzato alla successiva (ri)vendita, concentrarsi sulla ottimale gestione del proprio patrimonio immobiliare assicura, in tempi come quelli attuali, alcuni vantaggi obiettivi:

- a) la libertà dall'obbligo di realizzare con quanto ne consegue in termini di rapporto con il sistema bancario,
- b) la libertà dall'obbligo di vendere e, quindi, dai rischi di penalizzazione dei valori patrimoniali,
- c) può comunque garantire la sopravvivenza, fino a quando la “nottata” non sarà

finita per aziende come le nostre che hanno relativamente pochi dipendenti diretti (non avendo operai) con un lavoro sufficiente per la copertura delle spese generali

d) la valorizzazione dei propri immobili è, in ogni caso, un'esigenza imprescindibile, per tutte le aziende, figuriamoci per quelle immobiliari che hanno nell'immobile il loro strumento e oggetto di lavoro: questa fase può essere l'occasione giusta per farla, una necessità che si sposa ad una convenienza, mentre in altri momenti la priorità realizzativa e/o commerciale distoglie da questa esigenza più di lungo termine.

In cosa consiste questa frontiera della valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare da parte delle società immobiliari? Pensiamo, in primo luogo, alla valorizzazione tecnica e tecnologica. Gli immobili di proprietà possono non essere a norma da un punto di vista impiantistico, in parte o *in toto*: la proprietà allora interviene con programmi di adeguamento, immediato o progressivo. Gli immobili, poi, possono essere a norma ma non moderni, ad esempio dal punto di vista dell'efficienza energetica: la proprietà allora interviene compiendo un *upgrading* strutturale sui fronti deficitari; oppure dal punto di vista edilizio, sia sulle strutture (ad es. recupero di sottotetti inutilizzati, *layout* spazi interni, parcheggi interrati, ecc.), sia in termini estetici (ad es. facciate, parti comuni, ecc.).

Esiste poi un altro versante della valorizzazione immobiliare, quello giuridico – contrattuale – amministrativo. Un immobile può non essere a norma, o non esserlo totalmente, sul piano urbanistico perché una sanatoria straordinaria (cd. condono) non è stata effettuata o perché non è stata completata. Oppure, essendo a reddito, può soffrire di una situazione locativa vecchia e/o insoddisfacente: un programma della proprietà può migliorare a medio termine la redditività del bene, con rinnovo dell'inquilinato e/o con accordi con gli inquilini sulla base, ad esempio, dello scambio tra canoni più alti contro scadenze più lunghe. Un altro versante di una efficace e pragmatica attività di valorizzazione privata può essere il cambiamento parziale delle consistenze immobiliari con parziali sostituzioni. Il *mix* del patrimonio esistente può non essere ottimale, sia per tipologia (uffici contro residenziale, ad esempio), sia per *location* (ad es. eccessiva esposizione su una particolare piazza, una città, un'area, una regione), sia per condizioni tecnico-edilizie (ad es. un numero elevato di immobili affittati in cattive condizioni da sostituire con un unico immobile in condizioni ottimali), sia una combinazione di tutti questi fattori. Una saggia politica aziendale porterà allora a vendere, in blocco o frazionatamente, gli edifici non strategici e ad acquistarne altri in sostituzione.

3. IL FUTURO DELLE SOCIETÀ DI SVILUPPO E DI TRADING IMMOBILIARE

Nonostante la gravità della crisi, gli Associati Aspesi continuano a rilevare una consistente propensione all'acquisto di unità residenziali da parte di privati per necessità

abitative: ad esempio nuove coppie che si sposano o coloro che vogliono migliorare lo *standing* dell'abitazione. I centri studi evidenziano ancora un forte fabbisogno abitativo insoddisfatto in Italia, in particolare nelle aree metropolitane e tra i giovani.

Soddisfare tali esigenze in regime di mercato è un ruolo nel quale è difficile immaginare sostituiti anche quantitativamente credibili alle società immobiliari. Nessun “*social housing*” o, comunque, programma di edilizia pubblica potrà mai sostituire, ma eventualmente solo affiancare, l'iniziativa privata nel campo della messa sul mercato di nuovi alloggi, sia di nuova costruzione che provenienti dal recupero di contenitori esistenti. Vi è, inoltre, l'altro importante capitolo della produzione di alloggi per le locazioni di mercato, prospettiva imprescindibile per il futuro del Paese, anche rispetto alla situazione degli altri paesi europei, ma che non potrà essere attivata senza misure fiscali specifiche, prima delle quali l'abbattimento al livello “prima casa” dell'aliquota IMU da applicarsi agli appartamenti affittati, appunto, a prima casa.

Le “immobiliari” di sviluppo e di *trading*, quindi, continueranno ad esistere ma dovranno operare secondo canoni differenti: prima di tutto dovranno essere più capitalizzate per ovviare all'allungamento dei tempi e, per questo, è auspicabile una concentrazione delle stesse. In secondo luogo, si dovrà coinvolgere nell'iniziativa chi detiene il bene da sviluppare, se non altro sino all'ottenimento dello strumento urbanistico. Entrambi questi discorsi, tuttavia, sono complessi e dovranno essere prima studiati dai nostri economisti di fiducia e, poi, dibattuti e sviluppati nei vari appuntamenti in cui la rappresentanza delle società e dell'industria immobiliari si troverà coinvolta nel corso del 2013.

CONCLUSIONI

Il vasto, radicato e articolato mondo delle società immobiliari, munite di azienda e che svolgono stabilmente attività operative è vivo e vitale. Ha reagito senza perdersi d'animo alla più grave crisi – economica, finanziaria e specifica, congiunturale e strutturale – che il settore abbia mai incontrato in Italia almeno dal 1929 a oggi.

Tali società hanno affrontato una parziale riconversione aumentando il loro grado di terziarizzazione e caratterizzandosi sempre di più come società di servizi – meno muratori, più colletti bianchi – dotate di alte competenze di progettazione, gestione, valorizzazione, innovazione, pianificazione, ecc. Si è, quindi, ampliato il solco che divide chi costruisce da chi fa immobiliare vero e proprio, fermo restando che il ruolo di committenza e vertice della filiera dell'immobiliare rispetto alle costruzioni resta imprescindibile e presenta ancora opportunità importanti sia per il segmento dell'attività immobiliare che per quello delle costruzioni che non possono prescindere dalla capacità strategica, finanziaria, e commerciale dell'immobiliare.

7.

Da immobili ad infrastrutture: come un cambiamento di approccio può creare sviluppo

Aldo Mazzocco (ASSOIMMOBILIARE)

Approfitto anche di questa opportunità per riproporre alla platea di Federimmobiliare quella che, di fatto, è la richiesta di Assoimmobiliare per una vera e propria politica economica per l'infrastruttura immobiliare, similmente a quanto fatto per altri settori strategici del Paese, non ultimo quello delle infrastrutture di trasporto.

Dai dati emerge chiaramente come il “rinnovo dell’Infrastruttura Immobiliare” sia la componente protagonista sempre più rilevante dell’attività immobiliare/edilizia, tanto da avere superato per importanza le nuove costruzioni. Questo ci rafforza nelle nostre convinzioni che da oltre un anno stiamo illustrando, a più riprese, nelle sedi istituzionali.

L’ammodernamento dello stock esistente, diffuso, ecosostenibile e, laddove possibile, senza ulteriore consumo del suolo deve essere la via italiana per la ripresa dell’attività edilizia.

Per una politica economica di valorizzazione occorre:

- favorire una massiccia e strutturale analisi e riorganizzazione dei patrimoni;
- incentivare la finanziarizzazione dei patrimoni, per renderli liquidi perfezionando le due macrostrutture dei Fondi Immobiliari e delle Siiq per attrarre investitori esteri; senza capitali internazionali non è infatti immaginabile alcuna azione di riqualificazione e dismissione su grande scala e senza ricorrere a veicoli *standard* quali i Fondi Immobiliari e i Reits/Siiq, facilmente comprensibili e generalmente conosciuti da tutti i grandi investitori internazionali, non è immaginabile alcuna attrattività del Mercato Italiano verso l’Estero;
- una chiara volontà di ammodernare, principalmente dal punto di vista energetico e funzionale, gli *stock* immobiliari esistenti impiegando l’impressionante apparato produttivo italiano operante nel settore immobiliare - edile dando lavoro alle migliaia di piccole e medie imprese capaci di lavorare sulla ristrutturazione degli immobili;
- realizzare una radicale semplificazione e una ragionevole omogeneizzazione delle

normative urbanistiche regionali. La proposta di Assoimmobiliare per una nuova Legge urbanistica nazionale verrà formalizzata nelle sedi istituzionali;

- aggiornare i modelli di valutazione del rischio e di assorbimento di capitale e l'approccio complessivo del sistema bancario nei confronti dei progetti di recupero degli edifici. Abi ha recentemente costituito un tavolo con Assoimmobiliare e Ance per arrivare a questo obiettivo;
- promuovere una nuova concezione dell'immobiliare basata sul recupero, la riqualificazione e la buona gestione dell'infrastruttura innovativa del Paese tanto da aver chiesto a Federimmobiliare di concentrarsi su tale tema.

Queste sono le Proposte di Assoimmobiliare per il Settore a gennaio 2013 e ulteriori temi sono in fase di analisi.

8.

Superare la crisi rigenerando le città e valorizzando il patrimonio pubblico attraverso una urgente innovazione di processo (pianificazione strategica e PPP) e di prodotto (progetti di Qualità)

Umberto Mosso (Direttivo AUDIS)

La crisi strutturale che attanaglia l'Italia e l'Europa produce effetti molto duri nelle città.

Tuttavia è proprio dalle città che può venire la risposta più efficace, sia in termini di rilancio sostenibile dell'economia e dell'occupazione, sia in quelli di una indispensabile crescita sociale e civile.

I progetti di rigenerazione urbana – che per loro natura devono coniugare la valorizzazione del patrimonio immobiliare privato e pubblico, l'arresto del consumo di suolo attraverso le densificazioni urbanistiche e le sostituzioni edilizie, la sostenibilità energetica e ambientale, l'attrazione degli investimenti privati, la promozione delle varie forme di partenariato col pubblico, l'utilizzazione unitaria delle risorse pubbliche, locali, nazionali ed europee, sulla base dei progetti degli Enti Locali – devono diventare l'obiettivo strategico per realizzare il quale le istituzioni pubbliche, il mondo economico – imprenditoriale e le organizzazioni sociali più attive devono convergere per avviare un nuovo ciclo di crescita economica e di sviluppo territoriale e sociale sostenibile.

La ricerca di soluzioni alla crisi ha evidenziato, in tutti questi ambiti, alcuni nodi che hanno bisogno di essere sciolti individuando un terreno comune di programmazione e di attuazione:

1. dalla crisi, che è strutturale e non congiunturale, si può uscire solo introducendo grandi innovazioni nei processi e nei prodotti delle trasformazioni urbane, non solo per quanto riguarda le istituzioni e i promotori privati, ma anche per quanto riguarda l'economia urbana e la società;
2. il “termine” in grado di unificare gli obiettivi, le energie e le risorse (pubbliche, private e sociali) è quello della **Qualità**: da quella delle politiche urbane, a quella dei processi decisionali e approvativi, da quella dei progetti a quella della loro gestione attuativa sotto tutti i profili, tra i quali sono cruciali quelli riguardanti i tempi di realizzazione e la loro tenuta economica e sociale nel tempo.

Come noto, lo sviluppo economico e sociale e la pianificazione territoriale, nelle esperienze europee di successo, sono aspetti di un'unica azione integrata di governo locale, che richiede una forte innovazione dei processi di elaborazione dei piani, strategici e urbanistici, dei progetti attuativi e organizzativa degli strumenti e delle strutture pubbliche dedicati alla loro formulazione e sviluppo.

In questa logica, e con una pressione crescente, l'Unione Europea assegna alle Città un compito strategico per l'affermazione di uno sviluppo sostenibile delle nostre comunità, attraverso politiche di sviluppo sociale, economico, culturale, ambientale e urbanistico che trovano nelle città i principali motori della crescita, dell'innovazione e dell'integrazione.

Una linea che trova conferma nella programmazione 2014-2020 dei Fondi Strutturali e che poggia sugli strumenti di indirizzo approvati nel tempo tra i quali ricordiamo: il Programma di Azione di Lille (2000), l'Urban Aquis di Rotterdam (2004), l'Accordo di Bristol (2005), la Carta di Lipsia (2007) e gli indirizzi di competitività e coesione definiti nelle Agende di Lisbona e Göteborg.

Con queste premesse e per la natura del lavoro svolto in questi anni, AUDIS (Associazione Aree Urbane Dimesse) considera un impegno prioritario promuovere la Rigenerazione Urbana come strumento di cambiamento delle politiche di sviluppo sostenibile del territorio e della sua *governance*, intesa nel senso più ampio come terreno comune di collaborazione tra istituzioni e società e come *partnership* tra *pubblico* e *privato* sul quale misurare la capacità di tutti gli attori coinvolti di affrontare fattivamente il tema della crescita del Paese.

Un punto di vista maturato in AUDIS in oltre un decennio di lavoro comune tra rappresentanti degli EE.LL, imprenditori pubblici e privati, mondo accademico, bancario e delle professioni, e che vuole essere motivo di riflessione e confronto aperto, per contribuire alla ricerca di nuove strade e opportunità di condivisione tra tutti gli attori di quella che pensiamo possa essere una nuova stagione di crescita all'insegna della Qualità urbana.

L'esperienza maturata negli ultimi decenni dimostra come la Rigenerazione urbana di Qualità sia il terreno dal quale possono venire le maggiori e migliori opportunità di crescita civile ed economica e di miglioramento energetico e ambientale nel nostro paese.

Tralasciando qui lo sviluppo di tutto il tema, sembra interessante proporre a questa Assemblea, dove sono riunite le più importanti imprese e i principali attori del *real estate* italiano, una riflessione su uno degli aspetti centrali e urgenti della Rigenerazione Urbana: quello della dismissione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Come tutti sappiamo, i piani straordinari per abbattere il nostro gigantesco debito sovrano sono imperniati soprattutto sull'alienazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Questa idea, con la quale il Paese si cimenta da oltre un decennio con risultati me-

diamente deludenti, continua a tenere banco presso una classe dirigente politico-istituzionale ed economico-imprenditoriale, animata da una eterogeneità dei fini solo apparentemente convergenti: la **cassa subito** per le istituzioni pubbliche e il **buon affare** per il mercato.

La dura realtà degli scarsi risultati ottenuti finora ha fatto emergere una serie di criticità dovute a questa diversità di approcci ed obbiettivi che, tra l'altro, rende soprattutto evidente il *deficit* di strategia politica e tecnica che c'è a monte dei piani straordinari. Un *deficit* che, accompagnato da una continua variabilità delle regole del gioco, spesso contraddittorie, quando non direttamente scoraggianti gli investimenti, ha prodotto effetti negativi sul mercato. Inoltre una oscillante attribuzione di competenze e ruoli tra le istituzioni nazionali e locali ha contribuito a vanificare, fino ad oggi, ogni sforzo fatto per conseguire i risultati sperati.

Solo pochi mesi fa sono state apportate le ultime correzioni alla rotta legislativa che, tuttavia, non hanno ancora prodotto, soprattutto tra gli investitori esteri, maggiori certezze sulle quali fondare strategie di investimento più significative e durature.

In questo quadro, e nonostante gli sconcertanti presupposti, molti Comuni stanno costruendo i loro bilanci di previsione 2013 puntando sulla valorizzazione del patrimonio pubblico, convinti che queste si possano concretizzare nell'arco di pochi mesi.

Purtroppo siamo facili profeti se diciamo che, vista anche la drammatica situazione del mercato immobiliare, pochissime operazioni andranno in porto.

L'esigenza di dare risposte concrete e ragionevolmente rapide alle parti in campo (enti pubblici, operatori e cittadini) deve tuttavia uscire dall'impostazione emergenziale, peraltro priva di reali strumenti di supporto soprattutto agli EE.LL., che fin qui ha prodotto sprechi di tempo e di risorse a fronte dei deludenti risultati di bilancio e di cassa.

È necessario un sostanziale cambiamento d'impostazione e di strategia recuperando, innanzitutto, una visione **ordinaria** delle politiche per la crescita che ci accompagni, tra la fase acuta in corso e quella seguente di lenta ripresa, per un tempo non breve nel quale, occorre averne consapevolezza, né i cittadini, né le imprese possono reggere così a lungo allo **stress della straordinarietà**, col suo corollario di piani che si affastellano, di misure e normative in continuo **cambiamento senza strategia**.

La chiave per un ormai urgente cambiamento di rotta sta in un nuovo rapporto tra pubblico e privato, nel quale entrambi si facciano carico di comporre un quadro condiviso di obbiettivi di crescita complessiva del Sistema Italia, nel quale le esigenze dichiarate di entrambi abbiano reciproco riconoscimento e un'equa ripartizione dei costi e dei benefici, sia economici che sociali.

Il tempo impiegato nel programmare e costruire più attentamente le migliori condizioni di successo delle operazioni di valorizzazione patrimoniale, condivise dal territorio e dal mercato, sarà premiato da una vera fattibilità dei progetti e recuperato con la maggiore celerità delle fasi attuative e da una migliore Qualità degli interventi.

In questo senso gli EE.LL., assieme al governo nazionale, devono svolgere un ruolo da protagonisti nella programmazione e nella gestione di tutte le fasi attuative.

Non si tratta di immaginare una nuova narrazione del futuro, ma di assumere misure concrete, qui ed ora, modificando, per realizzarle con successo, anche culture e comportamenti che ci hanno accompagnato, nelle istituzioni, nella società e nelle imprese, per tutta la fase precedente.

Sulla base della sua esperienza di ricerca e lavoro ultradecennale, l'AUDIS propone i seguenti principi ed alcune azioni conseguenti, come contributo alla definizione di una strategia comune di pubblico e privato:

1. le valorizzazioni e le alienazioni del patrimonio immobiliare pubblico debbono essere realizzate nel quadro di progetti di rigenerazione urbana che, secondo gli obiettivi definiti nei Piani Strategici promossi dagli EE.LL., garantiscano un ritorno soddisfacente agli investitori privati e lascino al territorio, oltre che una giusta crescita economica, una nuova Qualità urbana;
2. tutto il comparto pubblico deve aumentare la sua conoscenza e le sue competenze nel mondo del *real estate*. Salvo rare eccezioni – rappresentate dall'impegno di personalità singole altamente professionali, ma che operano in strutture e secondo regole inadeguate – gli enti pubblici si sono confrontati con le legittime logiche di un mercato che non conoscono. Molti Comuni non dispongono di pianificazione strategica, né di strumenti operativi adeguati, sia dal punto di vista tecnico, sia da quello del *marketing* territoriale e di progetto, considerato ancora un'attività marginale, quando non un lusso o uno spreco da mettere sotto la scure della *spending review*. Viceversa per dare inizio in modo fondato a operazioni di valorizzazione bisogna sapere bene cosa, come e quando metterle sul mercato, conoscendo in anticipo cosa si aspetta il mercato da esse. Non per aderirvi in modo subalterno, ma per intrecciare un rapporto, in totale trasparenza e pubblicità, tra *pubblico* e *privato* a partire dagli obiettivi di rigenerazione urbana che gli EE.LL. debbono porre a fondamento della loro strategia di valorizzazione patrimoniale intesa come leva di sviluppo territoriale sostenibile;
3. la Qualità urbana va perseguita secondo criteri e parametri che gli EE.LL. devono essere in grado di fissare sulla base dei loro Piani Strategici di Sviluppo Territoriale Sostenibile e proporre al privato nell'ambito di un negoziato nel quale, a monte, i termini siano chiari e le modalità trasparenti. Quello della Qualità è un tema a lungo dibattuto, ma che non sembra ancora aver trovato una sua sintesi condivisa nel produrre indirizzi di elaborazione progettuale e di verifica. L'AUDIS ha fatto di questa ricerca il suo terreno di attività principale, arrivando a definire strumenti innovativi in una logica di evoluzione sintetica dei molti tentativi e passi avanti compiuti in questi anni;
4. occorre unificare programmi e risorse pubbliche, nazionali ed europee (Piano Città, Piano Casa e *social housing*, piani per la mobilità sostenibile, *smart city*, fondi strutturali, etc.) e orientare in questo senso unitario quelle locali, per comporre

un unico piano nazionale per la rigenerazione e lo sviluppo urbano sostenibile che, razionalizzando la spesa, serva sia a dare impulso all'infrastrutturazione e all'ammodernamento delle nostre città, sia a fornire, attraverso l'intervento determinante degli EE.LL., un contesto territoriale strategico di riferimento alle operazioni di valorizzazione del patrimonio pubblico. Un unico soggetto nel governo nazionale, dovrebbe dirigere le politiche di sviluppo urbano, anche per definire, con la partecipazione degli EE.LL., tempi e modalità di finanziamento dei progetti del piano nazionale per la rigenerazione e lo sviluppo urbano sostenibile che dovranno avere tra i loro requisiti principali quelli della Qualità urbana, dell'attivazione di sviluppo sostenibile e duraturo, della promozione delle *partnership* pubblico/privato;

5. in questo senso si deve considerare un risultato importante l'istituzione del Comitato Interministeriale per le Politiche Urbane (CIPU) che sta costruendo i presupposti di una nuova strategia, soprattutto di un metodo di lavoro, per lo sviluppo urbano. Crediamo che, in questa fase che auspichiamo d'avvio di una nuova sintesi nazionale, quello potrebbe essere l'ambito operativo per realizzare quanto proponiamo, aprendo l'Agenda Urbana anche ai temi della valorizzazione del patrimonio pubblico inteso come elemento d'innescio dei progetti di rigenerazione urbana di Qualità e leva di uno sviluppo locale sostenibile e duraturo;
6. occorre rilanciare, su basi culturali nuove, l'iniziativa per ottenere una nuova legge urbanistica, più adeguata alle esigenze della società italiana contemporanea, che metta al primo posto tra i suoi obiettivi la tensione verso la Qualità totale degli interventi. Occorre passare dall'urbanistica degli *standard*, non più adeguata a salvaguardare il nostro territorio e a promuoverne lo sviluppo sostenibile e armonico, a quella delle prestazioni di Qualità.

Nella direzione dello sviluppo di questi principi, segnaliamo il lavoro svolto da AUDIS per la definizione di strumenti di lavoro innovativi, trasparenti e basati sulle linee di indirizzo dell'Unione Europea e dalle migliori esperienze applicative in ambito nazionale e internazionale attraverso la Carta AUDIS della Rigenerazione Urbana (2008) e la Matrice AUDIS della Qualità Urbana (2010). La loro applicazione, adattabile alle scelte strategiche autonome di ciascuna città, attraverso specifici Protocolli della Qualità Urbana delle città, facilita sia il compito degli EE.LL., chiamati a garantire gli interessi della collettività con procedure trasparenti e tempi di approvazione dei progetti più contenuti, sia l'azione dei promotori privati, chiamati a elaborare progetti complessi di Qualità che abbiano una loro ragione economica, sia la partecipazione delle comunità locali, chiamate a dare il loro contributo critico e costruttivo.

Si veda a questo proposito il lavoro di sperimentazione in corso del **Protocollo della Qualità Urbana di Roma Capitale** basato sulla Matrice AUDIS (www.audis.it; www.risorseperroma.it; www.comune.roma.it).

9.

L'industria immobiliare commerciale in Italia: prospettive e proposte per la valorizzazione del patrimonio immobiliare italiano

Pietro Malaspina (CNCC)

9.1 PROSPETTIVE PER IL 2013

Nel settore dell'immobiliare commerciale non sarebbe realistico aspettarsi una completa inversione di rotta nel 2013 rispetto alla situazione critica registrata nel 2012.

Per gli anni successivi è quasi impossibile formulare previsioni che abbiano un minimo di attendibilità, date le strette connessioni tra questo comparto dell'industria immobiliare e le dinamiche più generali dell'occupazione e dei consumi, la cui evoluzione appare oggi estremamente incerta e dipendente da fattori esogeni non solo al comparto immobiliare italiano, ma all'economia italiana nel suo complesso.

Vi sono tuttavia – proprio a questo proposito – alcuni elementi che inducono ad un cauto ottimismo.

Sotto il profilo delle vendite le rilevazioni periodiche del Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali hanno registrato – nel 2° e 3° trimestre del 2012 – un rallentamento della decrescita iniziata nel 2°trimestre del 2011.

Se questa tendenza fosse confermata dai risultati dell'ultimo trimestre, si potrebbe pensare ad una stabilizzazione, premessa necessaria per la ripresa.

Il numero dei visitatori dei complessi commerciali è invece in crescita, prova evidente del ruolo di luoghi di frequentazione e non solo di acquisto che i centri commerciali hanno ormai consolidato nella società italiana, sicuramente anche per merito della possibilità di restare aperti – dove le caratteristiche del mercato lo richiedono – anche alla domenica e nelle festività.

È prevedibile una divaricazione tra i complessi commerciali più performanti, che

hanno avuto risultati positivi – e continueranno ad averli anche in un quadro economico incerto – e quelli secondari, che potrebbero continuare a soffrire senza l'avvio di una ripresa economica generalizzata.

Anche i *retailers* dimostrano infatti, nei propri programmi di sviluppo, una marcata preferenza per i complessi commerciali “prime” già consolidati e per le poche nuove iniziative che hanno una evidente posizione dominante sul proprio mercato, con una particolare attenzione per i progetti ubicati in contesti urbani.

Il mercato italiano continua comunque ad essere interessante per i *retailers* internazionali, dato che molti di quelli attualmente non presenti hanno precisi programmi di apertura in Italia per il 2013.

Sul piano dello sviluppo di nuovi progetti si continua a registrare una notevole difficoltà nel finanziamento ed è quindi probabile una concentrazione su operazioni che presentano un minor profilo di rischio, come la ristrutturazione e l'ottimizzazione dei complessi commerciali esistenti, anche se vi sono diverse operazioni di sviluppo – soprattutto in ambito urbano – rallentate o sospese negli ultimi tre anni, che potrebbero avviarsi a realizzazione nel 2013.

Il mercato dell'investimento registra una rinnovata attenzione da parte degli operatori internazionali, che sembrano avere una migliore percezione del “sistema Paese” e quindi del mercato italiano rispetto al recente passato: purtroppo per ora questo maggiore interesse non produce effetti concreti, in quanto è comunque rivolto esclusivamente ai prodotti “prime” e questi sono quasi irreperibili dato che ai valori attuali un centro “prime” viene ceduto solo per necessità.

Inoltre pesano negativamente anche l'incertezza sul quadro politico che verrà configurato dalle imminenti elezioni ed i timori – molto diffusi tra gli operatori internazionali – sulla effettiva capacità del futuro governo di procedere sulla strada di un definitivo risanamento dei bilanci pubblici e del completamento delle riforme strutturali, condizioni indispensabili per reperire le risorse necessarie al rilancio dell'economia.

Si assiste infatti ad una perdurante compressione del valore di mercato del patrimonio immobiliare italiano che, per il settore dell'immobiliare commerciale è molto maggiore di quanto sarebbe giustificato dal peggioramento degli indici economici concreti (proventi da locazioni e volumi di vendita conseguiti dagli utilizzatori); questo disallineamento corrisponde quindi al “pricing” imposto dal mercato al rischio considerato immanente al sistema Paese: una valutazione certamente pessimistica e forse più emotiva che razionale, ma proprio per questo non rimediabile se non nel medio/lungo periodo.

9.2 IL “RETAIL REAL ESTATE” E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ITALIANO

In questo quadro, il tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente è oggetto di grande attenzione da parte degli operatori del settore immobiliare com-

merciale, in particolare alla luce del generale consenso circa la necessità di migliorare la qualità complessiva e l'attrattività dei sistemi urbani italiani.

Le operazioni di sviluppo commerciale sono state molto spesso – anche in passato – la componente principale di interventi di riutilizzo di aree urbane dismesse e di recupero o riqualificazione di complessi immobiliari ad usi più aderenti alle loro potenzialità, rispetto alle destinazioni originarie.

Il commercio è infatti una componente essenziale – forse la più caratterizzante – dei sistemi urbani e la creazione di efficienti aggregati commerciali al loro interno dovrebbe essere considerato un obiettivo da tenere sempre nella massima considerazione.

Non sarebbe razionale ritenere che la dinamica delle polarità commerciali urbane possa essere congelata nello *status quo*, arbitrariamente assunto come situazione di perfetto equilibrio, né che si possa lasciarla ad una spontanea evoluzione del mercato, che si svilupperebbe attraverso processi di assestamento dolorosi e inefficienti e su archi di tempo estremamente lunghi, incompatibili con qualsiasi progetto di valorizzazione.

D'altra parte, la necessità di un confronto aperto e collaborativo tra le pubbliche amministrazioni ed i settori economici interessati, in occasione dell'avvio di progetti di valorizzazione, con conversione o riqualificazione, è riconosciuta ed accettata per tutti gli altri settori immobiliari – ricettivo, logistico, residenziale, direzionale.

Curiosamente questo non avviene per il comparto commerciale, che forse più degli altri potrebbe contribuire al loro successo e che richiede competenze specialistiche molto elevate, di cui dispongono solo operatori di consolidata esperienza.

La rimozione di questo immotivato pregiudizio permetterebbe di dare maggiore concretezza e sostenibilità economica, sociale e ambientale, ai processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, soprattutto – come sottolineato – nei contesti urbani.

Non sono necessari, quindi, interventi di sostegno economico, né facilitazioni di alcun tipo per consentire all'industria immobiliare commerciale di operare al massimo delle proprie capacità nel contribuire alla riattivazione del processo di crescita nel proprio settore.

Sarebbe sufficiente il coinvolgimento degli operatori immobiliari del settore commerciale da parte delle pubbliche amministrazioni – in completa trasparenza e nel rigoroso rispetto dei rispettivi ruoli – per elaborare indicazioni e proposte, sia nella fase di analisi e definizione dei programmi di intervento sul patrimonio pubblico che con la presentazione di proposte di intervento relative a cespiti privati.

Si ha invece l'impressione che, nel caso di interventi di conversione ad altro uso di cespiti del patrimonio pubblico, le nuove destinazioni auspiccate vengano scelte più in base alle aspirazioni (spesso infondate) o alle idiosincrasie delle amministrazioni pubbliche coinvolte, che in base all'idoneità dell'immobile ad ospitarle e del mercato a ricercarle.

Nel caso della destinazione a *retail*, il suo inserimento è spesso rifiutato aprioristicamente per timore di reazioni da parte degli operatori commerciali già presenti e in molti altri casi è inserito senza alcuna seria valutazione, nella speranza che porti magicamente ad una maggiore appetibilità del bene,

Coinvolgere gli operatori sin dalla fase di studio e analisi delle ipotesi di intervento eviterebbe di perdere occasioni importanti o di coltivare sogni impossibili.

Le stesse considerazioni valgono per gli interventi che non comportino la conversione, ma solo la riqualificazione di complessi immobiliari pubblici, quando la riqualificazione preveda anche, come spesso accade, l'inserimento di nuove destinazioni e funzioni oltre a quelle già presenti.

Per ciò che riguarda in particolare la possibilità di attrarre nuovi flussi di capitale attraverso operazioni di valorizzazione del patrimonio pubblico, va ricordato che gli investitori stranieri hanno sempre privilegiato l'immobiliare commerciale rispetto ad altri settori.

Anche nel recente passato, l'ostacolo più rilevante ad un incremento degli investimenti è stata la scarsa disponibilità di cespiti "*asset grade*", un tipo di prodotto che potrebbe rendersi disponibile con operazioni di conversione ad uso commerciale, totale o parziale, di quei beni pubblici che si prestano a tale utilizzo per il tipo di mercato di riferimento, la collocazione, le caratteristiche strutturali, i contenuti progettuali e commerciali e la fattibilità economica dell'intervento: tutte valutazioni assai difficili – se non impossibili – da compiere senza il contributo degli operatori specializzati nel "*retail real estate*".

9.3 GLI INDIRIZZI NORMATIVI AUSPICATI IN MATERIA DI URBANISTICA E DI COMMERCIO

È ormai ampiamente riconosciuta la necessità di un intervento di rinnovamento e riordino dei principi fondamentali della normativa urbanistica nazionale, sia per renderla più aderente al concetto di gestione complessiva ed equilibrata del territorio – più che ad una definizione puntuale degli ambiti di intervento possibili per singole aree territoriali – che per garantire un accettabile livello di omogeneità tra le diverse normative regionali.

L'industria immobiliare commerciale condivide interamente tale necessità ed auspica che questo intervento normativo venga considerato prioritario.

Riteniamo inoltre che si debba procedere ad un intervento normativo di uguale natura per definire i principi fondamentali in materia di insediamenti commerciali che, alla luce delle norme EU in materia di concorrenza, dovrebbero essere uniformi in tutto il territorio italiano.

Anche se alcune Regioni – come di recente la Regione Veneto – hanno rinnovato la propria normativa in proposito con apprezzabili orientamenti di semplificazione e flessibilità, vi è comunque il rischio di una progressiva divaricazione tra le norme del-

le diverse Regioni, senza alcuna giustificazione razionale, posto che non si comprende per quale ragione l'insediamento di nuove attività commerciali dovrebbe essere sottoposto a maggiori o minori vincoli in una Regione piuttosto che in un'altra.

Un diverso livello di regolamentazione della libertà di insediamento nei vari territori regionali dovrebbe essere motivato da norme regionali diversificate solo in presenza di esigenze di tutela di un prevalente interesse pubblico, specifico e peculiare di un particolare territorio o di una parte di esso.

9.4 LA FINANZA

Come osservato in precedenza, il perdurare della stretta creditizia si riflette negativamente sulla possibilità di finanziare operazioni immobiliari complesse, in particolare quelle relative allo sviluppo di nuove iniziative, rallentando o congelando l'avvio di nuovi progetti e quindi l'arrivo sul mercato di nuovi prodotti "*asset grade*", che sono i soli in grado di richiamare l'interesse – per ora solo teorico per mancanza di effettive opportunità di acquisto – degli investitori internazionali.

Sembra quindi opportuno – sul piano normativo – proseguire nella linea intrapresa con il Decreto Sviluppo, perfezionando gli strumenti che consentono un più agevole accesso a risorse finanziarie non bancarie, ad esempio estendendo al settore privato l'utilizzo dei "*project bonds*" (destinati ora sostanzialmente al finanziamento di opere infrastrutturali pubbliche) e modificando la normativa sui "*mini bonds*" per consentirne l'utilizzo almeno come strumenti di debito di medio termine.

Anche la rimozione delle limitazioni presenti nell'ordinamento italiano ad una attività di finanziamento da parte delle Società di assicurazione (limiti non presenti o presenti in forma molto attenuata in altri Paesi) potrebbe agevolare il reperimento di risorse finanziarie alternative o complementari a quelle messe a disposizione dal sistema bancario.

9.5 LE INFRASTRUTTURE

La rete commerciale al dettaglio – con le strutture immobiliari che la ospitano – costituisce essa stessa una fondamentale infrastruttura di una società moderna e la sua distribuzione sul territorio non può prescindere da una integrazione con le infrastrutture di accesso: viabilità veicolare e nodi di interscambio per le aggregazioni commerciali periferiche o extra-urbane, trasporto pubblico e reti dei servizi pubblici per le localizzazioni in ambito urbano.

Sono quindi possibili sinergie di grande interesse tra sviluppo immobiliare commerciale e reti infrastrutturali, che non si esauriscono nella semplice opportunità di porre a carico dell'operatore privato quote significative delle opere infrastrutturali di interesse pubblico previste per le aree in cui viene consentita una operazione di sviluppo.

Si tratta della possibilità di realizzare – in coincidenza con nodi del trasporto pubblico nelle zone urbane, o con punti di interscambio in località extraurbane prossime a zone residenziali prive di polarità specifiche – strutture appositamente concepite e realizzate per essere polarità aggregative con componenti diversificate, commerciali, di servizio, culturali e sociali, che riassumano quindi motivazioni di frequentazione diverse, integrandosi con i vari momenti ed aspetti della vita sociale.

Una collaborazione tra l'industria immobiliare commerciale e le amministrazioni pubbliche, quanto meno per l'individuazione di queste opportunità e per la definizione dei relativi contenuti, secondo gli indirizzi espressi dalla parte pubblica, potrebbe garantire la fattibilità delle operazioni ed evitare i casi di insuccesso e le occasioni mancate così frequentemente registrate in passato.

10.

L'adeguamento integrato del patrimonio immobiliare esistente come opportunità di sviluppo

Giovanni Bottini (COBATY Italia)

È fuori discussione che il patrimonio immobiliare esistente abbia un notevole bisogno di essere meglio utilizzato e valorizzato. Una grande quantità degli immobili è obsoleto e inefficiente, e questo sotto diversi aspetti: strutturali, energetici, urbanistici, estetici, infrastrutturali, ambientali, di sostenibilità. Questi aspetti sono regolarmente affrontati in modo scoordinato tra loro come se nessuna ricaduta dell'uno possa avvenire per gli altri. In realtà è necessario fare dei passi avanti nell'approccio e fare una attenta valutazione dei diversi aspetti e delle loro interazioni per ottenere effetti sinergici e propulsivi invece che semplicemente giustapposti o, non di rado, contrastanti.

In un quadro culturale generale che vede il patrimonio edile un bene unicamente in chiave di utilizzo e vede la manutenzione non come rivalutazione del valore ma come male necessario da posticipare, rimandare e dilazionare, un approccio di valorizzazione è difficilmente ipotizzabile per far partire un generalizzato impegno di rivalutazione se non si agisce in modo integrato.

Tre sono i principali assi di azione:

- l'ambito urbanistico,
- l'ambito edile,
- l'ambito legislativo.

10.1 L'AMBITO URBANISTICO⁹

Occorrono serie strategie per la programmazione dello sviluppo territoriale che tenga conto delle dinamiche demografiche, economiche, sociologiche e tecnologiche in un arco temporale sufficientemente ampio e credibile.

Gestione delle aree, mobilità, accessibilità, distribuzione delle funzioni e dei servizi, arredo urbano, gestione della densità urbana, parchi urbani.

⁹ A cura di: Prof. Arch. Fabio Casiroli.

Pianificazione dello sviluppo del territorio in un arco temporale adeguato ai tempi degli interventi edilizi. Per quanto riguarda il tema “mobilità e accessibilità”, riteniamo che il patrimonio edilizio esistente possa essere valorizzato da efficaci connessioni che offrano opportunità di scambi rapidi con il territorio, sia con mezzi pubblici, sia con mezzi privati. In particolare ci sembra utile segnalare due linee di politica degli interventi efficaci e potenzialmente sinergiche: la Micromobilità e i “*Transit Oriented Developments*”. Rispetto alla prima riportiamo un estratto dal Capitolo “Mobilità”, a cura di Fabio Casiroli, contenuto nell’“Almanacco dell’Architetto, Proctor edizioni, 2012”.

Solo una nuova concezione della mobilità urbana può radicalmente mutare le condizioni d’uso delle città esistenti e offrire validi spunti per le città di nuova fondazione – più numerose di quanto si possa pensare, per via dei potenti fenomeni di inurbamento che caratterizzano interi continenti – o per le espansioni delle città esistenti, consentendo l’armonica alternanza fra città compatta e città leggera.

Questa nuova concezione parte da alcuni fondamentali presupposti:

- *la mobilità urbana dovrà sempre più virare verso il trasporto pubblico per garantire a tutti ragionevoli tempi di spostamento e alta qualità della vita, vale a dire riduzione della congestione, dell’inquinamento acustico e di quello atmosferico, dei tempi di accesso alle principali funzioni urbane;*
- *le richieste dei cittadini (nelle economie mature per consuetudine a elevati standard, nelle economie in crescita per desiderio di status e di distacco da un passato spesso difficile) vanno in una direzione chiara: idealmente pretendono spostamenti ‘da porta a porta’, tendenzialmente durante l’intera giornata;*
- *la politica delle amministrazioni, in una logica di approccio democratico alle questioni di mobilità urbana, non può che prevedere prima il potenziamento del trasporto pubblico, poi, solo se indispensabile, il ricorso a divieti, multe e restrizioni. Il vero incentivo coincide con un sistema di trasporto pubblico di qualità, pulito, sicuro, diffuso, integrato, efficiente, sempre disponibile;*
- *il concetto di pubblico non sempre e non ovunque deve essere associato a quello di collettivo, ma può certamente intendersi anche come ‘pubblico individuale’;*
- *la similitudine con la diffusione dei servizi via cavo aiuta a comprendere il problema che deve trovare soluzione per soddisfare le attese: la difficoltà sta, anche per la mobilità urbana, nella copertura dell’ultimo miglio (e del primo).*

La Mobilità Graduale considera tutte le questioni esposte e tratta, con particolare attenzione, il tema dell’ultimo e del primo miglio. Le tratte iniziali e terminali di ogni spostamento realizzato con mezzi pubblici, quasi sempre prive di copertura, provocano le più consolidate resistenze all’abbandono dell’autovettura, anche per spostamenti di modestissima portata. La mobilità graduale vive di due componenti: macro e micro. La Macro Mobilità è quella che garantisce spostamenti di massa su lunghe distanze – lunghe in relazione alle dimensioni metropolitane e urbane – e viene garantita dalle linee di forza, che possono essere costituite dai sistemi ferroviari regionali, dalle metro-

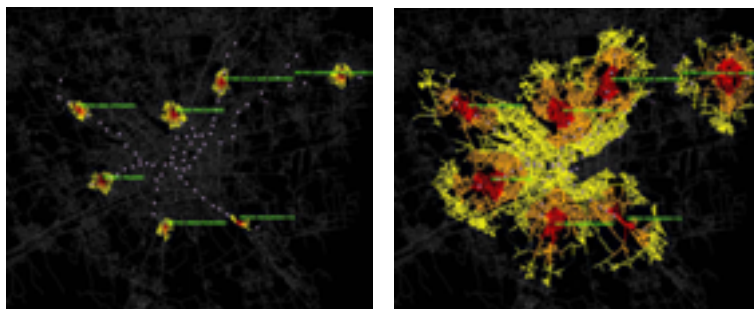
politane, dalle tranvie moderne, dai Bus Rapid Transit e così via. La loro tipologia ne impone la diffusione a maglia larga, con servizi efficienti lungo i corridoi innervati, ma con la necessità di scambiare – nel segmento iniziale o in quello finale – con altri modi di trasporto, mezzi privati o mezzi pubblici collettivi.

La Micro Mobilità porta anche il trasporto pubblico a offrire servizi ‘da porta a porta’, colmando una lacuna teorica e pratica e creando una vera alternativa all’uso dei veicoli privati. In corrispondenza delle fermate delle linee di forza nascono le Eco-Stazioni, luoghi in cui i viaggiatori trovano molteplici alternative: biciclette tradizionali e mezzi a zero emissioni, bicikli e quadricicli a noleggio. Si tratta, dunque, di mezzi pubblici individuali in grado di garantire la copertura dell’ultimo miglio.

In realtà il ‘miglio’ va inteso non in senso letterale, poiché si ritiene che un bacino di 2–3 km a partire dalle fermate delle linee di forza sia quello necessario e sufficiente a garantire adeguate coperture dei territori urbani. La diffusione capillare delle Eco-Stazioni nell’intera area urbana (disegnata seguendo una teorica griglia con passo di 300–400 metri e fondata su una seria analisi della domanda di mobilità, così da bilanciare le richieste degli utenti e limitare i movimenti parassitari) permette di offrire ai viaggiatori la copertura anche del primo miglio, quello che caratterizza la fase iniziale di ogni spostamento.

(...)

È importante sottolineare come la Mobilità Graduale offra le migliori occasioni per trasformare in senso virtuoso il tessuto urbano, promuovendone la densità ma non rinunciando alla “città leggera”. Costruire città compatte in prossimità dei nodi infrastrutturali che appartengono alla Macro Mobilità contribuisce a costruire una città multipolare (da non confondere con città policentrica, che appartiene alla sfera regionale). Diffondere il sistema nelle aree periferiche contribuisce al loro riscatto e offre molteplici occasioni di riequilibrio insediativo. Le immagini seguenti evidenziano un test condotto, per via simulativa, su 6 stazioni periferiche della metropolitana di Milano. Ne emerge l’accessibilità nelle condizioni attuali (figura a sinistra) e con MicroMobilità (figura a destra). Il colore rosso evidenzia l’area che è possibile coprire a piedi entro 5 minuti una volta usciti dal metro; il colore arancione l’area accessibile entro 10 minuti; il colore giallo quella accessibile entro 15 minuti.



Ci si riconnette, così al tema dei “Transit Oriented Developments”¹⁰.

Transit Oriented Development is the exciting fast growing trend in creating vibrant, liveable communities. Also known as Transit Oriented Design, or TOD, it is the creation of compact, walkable communities centred around high quality train systems. This makes it possible to live a higher quality life without complete dependence on a car for mobility and survival.

Transit oriented development is a major solution to the serious and growing problems of peak oil and climate change by creating dense, walkable communities connected to a train line that greatly reduces the need for driving and the burning of fossil fuels.

FACTORS DRIVING THE Trend TOWARD TOD

- Rapidly growing, mind-numbing traffic congestion nation-wide
- Growing distaste for suburbia and fry-pit strip development
- Growing desire for quality urban lifestyle
- Growing desire for more walkable lifestyles away from traffic
- Changes in family structures: more singles, empty-nesters, etc
- Growing national support for Smart Growth
- New focus of Federal policy

“Traffic congestion has increased so much in virtually every metropolitan area that two-hour commutes now are routine. Attempts to alleviate the problem by constructing more highways almost always have led to more sprawl and, eventually, more congestion.” – Jim Miara

COMPONENTS OF TRANSIT ORIENTED DESIGN

- Walkable design with pedestrian as the highest priority
- Train station as prominent feature of town centre
- A regional node containing a mixture of uses in close proximity including office, residential, retail, and civic uses
- High density, high-quality development within 10-minute walk circle surrounding train station
- Collector support transit systems including trolleys, streetcars, light rail, and buses, etc
- Designed to include the easy use of bicycles, scooters, and rollerblades as daily support transportation systems
- Reduced and managed parking inside 10-minute walk circle around town centre / train station

¹⁰ La descrizione che segue è tratta dal sito www.Transitorienteddevelopment.org

BENEFITS OF TOD

- Higher quality of life
- Better places to live, work, and play
- Greater mobility with ease of moving around
- Increased transit ridership
- Reduced traffic congestion and driving
- Reduced car accidents and injuries
- Reduced household spending on transportation, resulting in more affordable housing
- Healthier lifestyle with more walking, and less stress
- Higher, more stable property values
- Increased foot traffic and customers for area businesses
- Greatly reduced dependence on foreign oil
- Greatly reduced pollution and environmental destruction
- Reduced incentive to sprawl, increased incentive for compact development
- Less expensive than building roads and sprawl
- Enhanced ability to maintain economic competitiveness

“Transit Oriented Development as an approach to combat traffic congestion and protect the environment has caught on all across the country. The trick for real estate developers has always been identifying the hot transportation system. Today, highways are out; urban transit systems are in.” – The Urban Land Institute (ULI)

Anche le considerazioni della città di Edmonton (California) aiutano a comprendere l'essenza di questa politica degli interventi: *“Transit Oriented Development (TOD) is an exciting approach to building a city. It concentrates housing, shopping and employment along a network of walkable and bikeable streets within a five minute walk of transit stations – or 400 metres in any direction. TOD will support the City’s vision of a vibrant, sustainable city with attractive, liveable and more compact communities.*

Esempi di Transport Oriented Developments



Fonte: MARTA Guidelines

To encourage and guide TOD in neighbourhoods near transit stations over the next 30 years, the City has developed TOD Guidelines in consultation with community and business organizations, transit users, City departments and others. The guidelines set out the City's expectations for transit-oriented development near current or future transit stations”.

10.2 L'AMBITO EDILE¹¹

Una delle principali linee di azione per il rilancio della economia dell'Unione Europea è sicuramente rappresentata dall'intervento sul patrimonio esistente in termini di adeguamento a nuovi *standard* di efficienza energetica e corrispondentemente di una consistente riduzione degli effetti delle *emissioni* in atmosfera.

Le ricerche finanziate con il settimo programma quadro ruotano per la più parte intorno a questi obiettivi intesi a dotare di nuovi strumenti, tecnologie e metodologie di approccio un settore in cui la ristrutturazione edilizia rappresenta ancora un'area marginale del mercato globale delle costruzioni.

Le motivazioni di questo forte indirizzo che si inquadra nelle politiche in atto rivolte tendenzialmente a mutare i modi di costruire e con essi gli stili di vita della popolazione europea derivano dalla consapevolezza di un patrimonio edilizio realizzato per la più parte dopo il dopoguerra, che presenta caratteristiche di totale inadeguatezza rispetto agli obiettivi di *performance* dati. Un patrimonio edilizio peraltro anche inadeguato rispetto anche alla evoluzione delle esigenze di diversa funzionalità dell'alloggio e che quindi ha bisogno di essere profondamente rinnovato.

Le modalità di intervento su tale patrimonio, che variano da semplici operazioni manutentive e di parziale modifica degli elementi per lo più dell'involucro sino ad operazioni di totale rifacimento mantenendo unicamente l'ossatura strutturale in vista anche di un possibile *restyling* dell'immagine del fabbricato, non affrontano ancora in modo compiuto quegli obiettivi di efficienza che ci chiede l'Europa.

L'aggiunta di stratificazioni isolanti, o la modifica di componenti impiantistiche non sono infatti di per sé sufficienti a garantire obiettivi di efficienza che saranno sempre più stringenti ma soprattutto prescindono da una visione più globale degli interventi in termini ambientali e di riqualificazione urbana a più ampia scala.

Per questo motivo la sfida che ci si prospetta richiede la convergenza di una molteplicità di competenze ed approcci disciplinari assai differente rispetto a quanto sino ad ora sperimentato.

Questa riflessione globale sulle opportunità che ci si prospettano per un rilancio del settore delle costruzioni, oggi in profonda crisi, e con esso del settore immobiliare si fondano necessariamente su di un approccio olistico fortemente integrato.

La premessa indispensabile è data dal riconoscimento di un approccio progettuale

¹¹ A cura di: Prof. Arch. Emilio Pizzi.

integrale che valuti sin dall'avvio il processo il ruolo dei differenti apporti disciplinari e sappia coordinarli efficacemente in relazione agli obiettivi dati, modulandolo sulle risorse effettivamente disponibili.

La diffusione delle tecnologie informatiche all'interno del processo ideativo progettuale prefigura la condizione ideale per l'impiego di strumenti non più unicamente indirizzati alla rappresentazione grafica e di calcolo quanto orientati a governare l'intero processo fabbricativo dei componenti e di assemblaggio degli stessi.

Attraverso di esso è possibile approdare ad una nuova visione del cantiere non già come luogo di improvvisazione e continua verifica e ridefinizione delle scelte progettuali attraverso un universo di alternative possibili, quanto a luogo di assemblaggio di parti finite prodotte industrialmente.

La maggiore efficienza data dalla eliminazione di sfridi, dalla riduzione di tempi operativi, da un impiego efficiente delle risorse di mano d'opera e soprattutto dal raggiungimento di risultati certi sotto il profilo prestazionale senza scostamenti dalle previsioni progettuali può essere raggiunta grazie ad un profondo cambiamento culturale che sconti una diversa e più avanzata formazione di tutti gli operatori del processo.

Il passaggio da un settore a forte componente artigianale ad un settore industriale maturo non può essere solo dato da investimenti e dalla creazione di strutture produttive fortemente integrate e competitive ma può essere reso possibile dal riconoscimento di un territorio comune di condivisione dei saperi capace di indirizzare ogni scelta progettuale verso i suoi esiti fabbricativi nel rispetto di tempi e costi di produzione.

La progressiva diffusione del BIM (*Building Information Modelling*) avvenuta in questi anni, ma soprattutto una propensione alla interoperabilità dei *software* possono costituire assieme alla interconnessione con tecniche di produzione robotizzata le premesse per un diverso dominio del progetto sulla definizione dei componenti, sul loro assemblaggio, sul ciclo di vita e sul loro possibile recupero e riciclaggio dopo la dismissione.

Questo è sicuramente possibile nell'ottica di una ridefinizione dell'organismo edilizio sempre più caratterizzato da parti intercambiabili e da processi di assemblaggio prevalentemente a secco dei componenti.

La messa a punto di materiali e stratificazioni caratterizzate da specifici livelli prestazionali integrabili in pacchetti differenti unitamente alla introduzione di sensori e nuovi nano-materiali aventi una maggiore propensione a governare unitamente ai fattori di *comfort* anche il comportamento energetico del sistema edilizio in relazione alle variazioni delle condizioni ambientali esterne e del microclima esterno, e con esso anche altri meccanismi prestazionali fino alla durata e al controllo dell'invecchiamento delle parti in vista di interventi manutentivi o sostitutivi, sono solo alcuni degli scenari oggi sempre più facilmente perseguibili che la ricerca mette a disposizione.

L'approccio progettuale globale fondandosi anche sulla diffusione dei dati conosci-

tivi degli esiti di ogni nuovo intervento di recupero consente una maggiore condivisione degli aspetti di *retrofit* negativo e quindi tende a favorire il continuo superamento delle soluzioni meno adeguate selezionando quelle più affidabili e contribuendo alla formazione di maggiori consapevolezze costruttive in tutti gli operatori.

Parimenti la condizione di più facile ri-articolazione dell'oggetto edilizio sempre più costituito da componenti intercambiabili porterà a migliorare le condizioni di flessibilità e adattività a condizioni d'uso differenziate degli spazi che saranno sicuramente più suscettibili nell'assecondare le dinamiche di modifica dei comportamenti, come oggi sempre più soventemente accade in tutte le tipologie edilizie.

Risulta dunque evidente come ci si trovi oggi di fronte ad opportunità e prospettive concrete di cambiamento che non possono essere ignorate.

Affinché questo processo non venga vanificato, occorre parallelamente darsi nuove definizioni regolamentari che superino quanto di anacronistico permane ed incrosta la normazione esistente.

Sarà quindi opportuno affiancare il processo di innovazione nelle capacità tecnico progettuali con normative assai più dinamiche ed adattive rispetto al carattere prescrittivo con cui si sono improntate nel passato.

Questo ambito è suddiviso in due sottogruppi: tecnologico progettuale e operativo.

È necessario dotare gli utenti delle necessarie capacità tecniche e progettuali per ottenere ottimi risultati in termini di estetica, efficienza, durevolezza in tempi ragionevoli.

Significa la promozione e la diffusione di cultura edilizia, della manutenzione, della valorizzazione del manufatto come protezione della proprietà e dell'investimento.

Occorre preparare tecnici progettisti, mettere a disposizione le esperienze di buona pratica, informazione, strumenti e guide di azione innovative.

La parte operativa deve essere liberata di una quantità di procedure ridondanti che impediscono o scoraggiano gli operatori

10.3 L'AMBITO LEGISLATIVO¹²

Un processo impetuoso sta coinvolgendo città e regioni dell'Europa continentale e delle c.d. economie emergenti (si pensi a Cina, Russia, India, Brasile) imponendo di lavorare in modo integrato su differenti dimensioni: fisiche, ambientali, sociali, giuridiche ed economiche. Il concetto di rigenerazione urbana abbraccia infatti molteplici temi e questioni quali la trasformazione urbana, il miglioramento degli assetti ambientali e paesaggistici, la riqualificazione e il potenziamento delle dotazioni pubbliche, il rinnovo dei tessuti urbani, la riqualificazione di moderne periferie, lo sviluppo locale.

¹² A cura di: Prof. Avv. Costantino Ruscigno.

Una riflessione operata nel XXI secolo sulla pianificazione urbanistica in connessione con gli scenari immobiliari non può prescindere, per un qualsiasi operatore (sia istituzionale che economico), dal complesso contesto sistemico in cui si colloca.

Una prima osservazione impone di ammettere che il diritto ha perduto il primato dell'effettività, anche ove persistano i caratteri tradizionali della giuridicità e dell'imperatività degli atti.

La *new public governance* è composta da molti fattori (economici, tecnico-organizzativi, sociali, politici) e lo spazio del diritto amministrativo, in modo particolare, si è ristretto e non sempre è agevole individuarne il ruolo. Per un governo del territorio oggi, nelle società post-industriali, la ricostruzione del sistema normativo spesso è meno significativa dell'analisi delle politiche e delle pratiche.

Questa crisi potrebbe essere anche salutare, disvelatrice di un nuovo orizzonte storico, e ciò non dovrebbe impensierire molto quanti praticano, da tempo, a partire per esempio in Italia dall'insegnamento di M. S. Giannini, una concezione storica e dogmatica del diritto amministrativo.

Occorre dunque individuare gli oggetti comuni, raccontare i fatti e le norme, rifuggendo dalla solitudine e dai rischi dell'autoreferenzialità del giurista, illustrando però anche i meriti del diritto nella complessità sociale della società nell'epoca della globalizzazione.

Ma a questo primo elemento di crisi se ne è aggiunto un secondo costituito dall'esplosione delle fonti normative, degli ordinamenti regionali e locali (si pensi a titolo esemplificativo al "federalismo all'italiana").

È un fatto assai rilevante che necessita di approfondimenti e di risposte adeguate sul piano costituzionale e politico: cresce ovunque il ruolo delle normative emanate a livello locale, in attuazione del principio della sussidiarietà verticale di derivazione comunitaria, mentre "sonnecciano" i Parlamenti, indeboliti peraltro anche da una concentrazione di poteri sempre maggiori negli Esecutivi.

Tutto ciò porta con sé forti rischi di implosione dell'urbanistica, parcellizzata dalla "logica delle piccole patrie", e di "blocco totale" dell'economia immobiliare proprio mentre la globalizzazione rafforza le dimensioni continentali e quindi dovrebbe favorire una visione più unitaria, almeno a livello nazionale, che consenta nuove sinergie tra operatori economici internazionali.

Nello scenario che si apre a tutti gli altri operatori del settore immobiliare, oltre alla sussidiarietà verticale, sicuramente di grande interesse sono le opportunità legate allo sviluppo della sussidiarietà orizzontale nell'urbanistica in generale e nella pianificazione del territorio più in particolare.

È possibile oggi affrontare in modo innovativo il problema dei rapporti tra Stato e mercato, tra pubblico e privato. In una società moderna, nel pieno dell'epoca della globalizzazione, volendo ottimizzare le esperienze del XX secolo dello Stato sociale e di quello liberale, occorre creare le condizioni affinché i soggetti pubblici e quelli privati possano e debbano collaborare tra di loro. Il soggetto pubblico deve poter e saper

valorizzare l'intervento dei soggetti privati anche in quei settori pubblici che sono e devono rimanere di competenza dello Stato e/o delle sue articolazioni sul territorio.

I soggetti pubblici e quelli privati, entrambi protagonisti, con ruoli e funzioni diverse nel governo del territorio e nella pianificazione urbanistica, non devono più essere in un rapporto di contrapposizione ma di collaborazione all'interno di un sistema sinergico e sul presupposto della presenza di regole chiare, semplici e definite che escludano ogni possibile rischio di collusione affaristica e di degenerazione patologica delle relazioni tra istituzioni, politica ed economia.

Su queste basi è auspicabile che si sviluppi con notevoli effettivi benefici nel settore della pianificazione urbanistica e più in generale del governo del territorio una vera nuova stagione del partenariato pubblico/privato: gli strumenti del *project financing*, del contratto di disponibilità, delle obbligazioni di scopo piuttosto che delle obbligazioni di progetto (o c.d. *project bond*) sono essenziali per disegnare nuovi scenari immobiliari capaci di generare sviluppo in Italia ed in Europa.

È evidente a tutti come la crisi di efficacia della pianificazione urbanistica trovi, drammaticamente, nell'Italia un caso emblematico di parcellizzazione dovuta al perseguimento della "logica delle piccole patrie".

È questo, infatti, proprio quello che sta avvenendo in Italia dove non sono venute meno le ragioni di una nuova legge urbanistica fondamentale e di principi (quella vigente risale addirittura al 1942 in "epoca pre-Costituzione Repubblicana") e continua invece a crescere, ben oltre il comprensibile dato fisiologico, il divario tra modelli regionali ancora ispirati ai vecchi riferimenti della legge statale n. 1150/1942 e altri decisamente più innovativi che audacemente disegnano modelli di pianificazione urbanistica talvolta in conflitto effettivo e/o potenziale con i principi ordinamentali vigenti a livello nazionale ed europeo.

La difficile attuazione dell'art. 117 della Costituzione, la competenza legislativa concorrente tra Stato e Regione in materia di governo del territorio e la perdurante assenza di una nuova legge-cornice in grado di fissare con efficacia i principi fondamentali di riferimento, lasciano irrisolti, nella pianificazione urbanistica, i nodi del regime della proprietà, della compensazione, della perequazione e della negoziazione pubblico-privato, che pure dovrebbero essere di competenza statale anche sotto il profilo della tutela della concorrenza oltre che del contenuto minimo della proprietà.

Anche il necessario coordinamento tra paesaggio, ambiente e territorio appare dominato da quello che, invece di essere un positivo federalismo emulativo capace di far affermare le nuove *best practices*, finisce per diventare un negativo federalismo "dell'abbandono o conflittuale", del tutto inadeguato alle esigenze dei tempi e ad una moderna concezione del governo del territorio e della pianificazione urbanistica.

Volendo chiudere, in sintesi, possiamo dire che, per favorire nuovi scenari nel mondo immobiliare capaci di generare sviluppo in Italia, è ineludibile partire da una nuova legge urbanistica fondamentale a livello nazionale e da un Testo Unico che disciplini, razionalizzandone e semplificandone l'applicazione, tutti i possibili modelli

di partenariato pubblico/privato utilizzabili nel campo dell'edilizia, dell'urbanistica e del governo del territorio.

A queste tre linee di azione si sommano altri interventi che sono però accessori, ovvero propulsori o propedeutici all'avvio di azioni di riqualificazione.

Si intendono in questo caso incentivi fiscali, premi all'azione virtuosa, agevolazioni finanziarie, sostegno all'accesso al credito.

Questi interventi, forse perché più facili ad implementarsi e di più immediato impatto sul cittadino sono stati utilizzati come gli elementi risolutori invece che facilitatori. Come tipicamente accade quando si scambia lo strumento con il fine.

In sostanza è necessario disporre un quadro generale dove il capitale privato, tanto quello piccolo dei condomini quanto quello grande degli investitori, sia stimolato ad essere impiegato da una situazione di comportamenti virtuosi e non solo da considerazioni meramente economiche speculative.

Nessuno penserà di investire in un edificio privato posto in zona poco accessibile, negletta, poco attraente, o peggio repellente, e con gravi problemi sociali. Eppure molta parte della proprietà edile è, o rischia di essere, in queste condizioni.

Al contrario, una area urbana oggetto di attenzioni, gestita, per la quale si percepisce un pensiero di lungo o medio termine potrà generare il bisogno o il desiderio e, in fin dei conti, la sensatezza di un investimento per la rivalutazione e la riqualificazione con conseguente impiego di risorse economiche.

Questi concetti sono immediatamente e ugualmente applicabili a grandi aree urbane come ad aree di ridotte dimensioni avendo avuto l'attenzione di applicare un metodo di intervento piuttosto che replicare modelli che per definizione sono rigidi.

11.

Un contributo concreto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare per la ripresa e lo sviluppo del nostro Paese

Massimo Anderson (Federproprietà)

Il tema del Consiglio Generale di quest'anno ed in particolare le azioni che dovrebbero essere intraprese per mettere in moto la valorizzazione del patrimonio immobiliare del nostro Paese in un'ottica di sostenibilità complessiva (energetica, economica, sociale, ambientale, ecc.) rappresenta proprio uno dei punti salienti sulla quale si è incentrata nel 2012 l'attività della Federproprietà.

Culminata in un protocollo d'intesa sottoscritto con l'ENEA e le Unioni Professionali direttamente interessate (UCIT, UNEDI e URIA) con il quale è stata messa a punto la proposta di istituzione di un'assicurazione obbligatoria sui fabbricati e di un fondo per la messa in sicurezza del patrimonio edilizio che abbiamo presentato al Senato della Repubblica e che è stata convertita nel disegno di legge n. 3631 del 19/12/2012, d'iniziativa di 30 Senatori di diverse parti politiche, tra i quali il Capogruppo del PDL, recante "Disposizioni in materia di istituzione di un'assicurazione obbligatoria contro i rischi derivanti da calamità naturali, nonché di creazione di un Fondo per la sicurezza e l'efficienza energetica degli edifici".

Alleghiamo il testo del DDL per l'opportuna conoscenza da parte delle associazioni facenti parte di FEDERIMMOBILIARE.

La nostra analisi pone in evidenza che gli eventi catastrofici che frequentemente colpiscono il nostro Paese rendono necessaria e non più differibile una politica più efficace di prevenzione a fronte degli eventi naturali, non soltanto in riferimento alle opere strategiche o di particolare rilevanza, quali prefetture, caserme, ospedali, scuole, ecc., ma per l'intero patrimonio immobiliare nazionale, pubblico e privato.

Agli episodi legati ai fenomeni naturali si aggiungono spesso crolli totali o parziali dovuti ad interventi architettonico-funzionali o strutturali impropri ovvero alla vetustà ed al degrado, acuiti da una manutenzione carente, se non del tutto assente.

La questione della sicurezza dei nostri edifici, la conoscenza e il controllo del loro stato di salute e della loro riqualificazione rappresentano problemi centrali, perché

soltanto la loro soluzione può rimettere in moto quel fondamentale volano economico che è la valorizzazione del patrimonio immobiliare.

La Federproprietà, dunque, ha voluto dare un apporto concreto alla soluzione di quei problemi che rappresentano, come detto, il tema sul quale si incentra il tema conduttore di questo Consiglio Generale.

Nell'analisi dei motivi che ci hanno portato a presentare il disegno di legge, siamo partiti dalla presa d'atto che gran parte del patrimonio edilizio ha un'età superiore ai 50 anni e questo valore è stato assunto anche dalle recenti norme tecniche per le costruzioni come durata usuale della vita nominale di un edificio; cosicché è ragionevole pensare che esso, raggiunta quella età, abbia bisogno di importanti interventi di manutenzione e recupero sia architettonico sia strutturale, anche se non si presentano in maniera evidente effetti di degrado.

Per di più, i periodi di maggiore attività in campo edilizio sono stati quelli immediatamente successivi ad eventi eccezionali (si pensi all'inurbamento dopo la seconda guerra mondiale), con il risultato che molte costruzioni sono state edificate in fretta, con sistemi e materiali scadenti, con controlli inesistenti o inefficaci.

Non va poi trascurato che il patrimonio edilizio italiano sperpera un'enorme quantità di energia.

Abbiamo ritenuto e riteniamo che sia oggi indispensabile un'inversione di rotta.

Va messa a punto una strategia sia per il miglioramento della sicurezza strutturale e dell'efficienza energetica, sia per una gestione ottimale dei costi di ricostruzione a seguito di eventi calamitosi, fornendo al legislatore gli strumenti per predisporre norme semplici ed efficaci e creando un sistema virtuoso che possa anche favorire il rilancio del settore edilizio e del mercato immobiliare.

Gran parte degli edifici esistenti in Italia non è in grado di sopportare l'azione sismica perché sprovvista anche dei minimi requisiti che la normativa tuttora in vigore impone, nelle rispettive aree, per quelli di nuova costruzione. I motivi sono diversi.

Innanzitutto va ricordato che la classificazione sismica del territorio italiano è iniziata solo dopo il terremoto di Messina e Reggio Calabria del 1908 e fino alla fine degli anni '70 nuove zone erano classificate sismiche solo a seguito di un terremoto in esse avvenuto. Nel 1980, anno del terremoto dell'Irpinia, solo il 25% del territorio nazionale era classificato sismico; la percentuale è salita al 43% nel 1981 e tale è rimasta fino al 2003, anno successivo al terremoto di San Giuliano di Puglia quando, con l'introduzione della zona a sismicità molto bassa, la classificazione è stata estesa a tutto il territorio nazionale, e a molte aree è stata attribuita una pericolosità sismica maggiore che non in precedenza.

Anche le normative tecniche per le costruzioni sono state aggiornate a seguito degli eventi sismici e i dati ISTAT sul censimento 2001 riportano che oltre il 60% delle abitazioni in Italia è stato costruito ben prima dell'entrata in vigore della prima normativa sismica di moderna concezione, che risale al 1975, e, quindi, nominalmente non rispondono a criteri di sicurezza sismica.

Va anche osservato che le norme tecniche per le costruzioni, entrate definitivamente in vigore soltanto nel luglio 2009, non impongono l'adeguamento o anche il solo miglioramento sismico degli edifici esistenti non conformi alle vigenti norme tecniche e, nelle fasi di ricostruzione a seguito degli eventi sismici degli ultimi decenni, si è accettato il miglioramento sismico in luogo dell'adeguamento (quest'ultimo consentito, ma non finanziato al 100%), tollerando, di fatto, un grado di sicurezza inferiore a quello richiesto dalle norme vigenti.

Inoltre, com'è purtroppo noto, in numerosi casi, anche approfittando della mancanza di adeguati controlli, edifici ben progettati sono stati realizzati in maniera scorretta.

All'inizio degli anni '80 il Gruppo Nazionale Difesa dai Terremoti (GNDT) del CNR stimò in circa centomila miliardi di lire l'investimento necessario per un'adeguata riduzione del rischio sismico su tutto il territorio nazionale.

Tenuto conto dei costi sostenuti nelle fasi di emergenza e nelle ricostruzioni a seguito dei vari eventi che si sono verificati successivamente, l'investimento sarebbe stato estremamente conveniente. Ovviamente, una tale somma non era disponibile allora né, opportunamente attualizzata, lo è oggi e, comunque, non sarebbe utilizzabile in tempi brevi. Analisi più recenti indicano una spesa media di circa 3.000 M €/anno per riparare i danni dovuti ad eventi naturali.

Finora tali costi sono stati sempre fronteggiati dallo Stato, anche attraverso tassazioni aggiuntive a quelle ordinarie.

Uno dei primi obiettivi, pertanto, deve essere quello di sollevare lo Stato da questo onere e, al riguardo, già prima del recente evento sismico nella pianura padana emiliana, il Governo italiano si era espresso in tal senso.

Altro obiettivo primario è quello di ridurre il rischio, migliorando la capacità degli edifici di sopportare le azioni sismiche, il che richiede la conoscenza dello stato di salute delle costruzioni e un'oculata programmazione della spesa e degli interventi, stabilendo delle priorità per quanto riguarda il patrimonio pubblico e degli incentivi per quanto riguarda il patrimonio privato, al fine di avviare un processo virtuoso che si autosostenga, senza interventi pubblici, se non in una breve fase iniziale.

La proposta messa a punto da Federproprietà e dagli altri Enti suindicati prevede un programma ventennale per la sicurezza e l'efficienza energetica del patrimonio immobiliare, che impegni i cittadini ad investire sulla sicurezza strutturale dei propri immobili al fine di una cospicua riduzione del rischio a fronte di eventi ambientali, mediante l'istituzione di:

- un'assicurazione obbligatoria a fronte di eventi naturali, inclusi terremoti, frane e alluvioni;
- un fondo per la sicurezza strutturale e l'efficienza energetica, che potrebbe alimentarsi anche con quota parte del premio di assicurazione obbligatorio di cui sopra.

L'assicurazione obbligatoria avrebbe l'immediata conseguenza di sollevare lo Stato

dalle spese di ricostruzione a seguito di eventi calamitosi; inoltre, proprietari e assicurazioni sarebbero stimolati e costretti a verificare l'effettiva affidabilità delle costruzioni, per differenziare i costi di assicurazione tra i vari immobili in funzione del rischio effettivo. Pertanto, sarebbe interesse dei cittadini avere un immobile strutturalmente sicuro ed energeticamente efficiente, risparmiando sul premio di assicurazione e le stesse assicurazioni sarebbero interessate a verificare le suddette caratteristiche. Si avvierebbe, così, un costruttivo processo di valutazione della sicurezza degli immobili, indispensabile per l'oculata programmazione della spesa e degli interventi e delle priorità, di cui detto prima, senza trascurare il sicuro incremento di valore degli immobili oggetto di tali interventi.

L'assicurazione obbligatoria non è una nuova tassa, bensì un sistema virtuoso, onesto e trasparente, che sostituisce le tasse, palesi e non, con le quali attualmente si finanziano le ricostruzioni a seguito di eventi calamitosi.

Seguendo le usuali regole assicurative, dovranno essere fissati un massimale (per esempio pari al costo di ricostruzione, od anche meno, se ci si accontenta di un parziale rimborso in caso di collasso) ed una franchigia, che scoraggi gli abusi.

Il rimborso potrebbe anche non avvenire immediatamente a seguito dell'accertamento del danno, ma a stato di avanzamento dei lavori di riparazione o ricostruzione; ciò darebbe un certo respiro alle compagnie di assicurazione, specialmente per gli eventi calamitosi nei primi anni.

Nelle esperienze già avviate in altri Stati europei, quali la Francia ed il Belgio, il sistema assicurativo si basa su una forte collaborazione tra pubblico e privato, nel quale lo Stato si fa garante a fronte di eventi eccezionali, ma si libera degli eventi minori; in Spagna, invece, lo Stato gestisce direttamente il rischio da catastrofi naturali. Con riferimento all'Italia, appare evidente che occorre soprattutto superare un limite culturale: ci si dovrebbe assicurare sperando di non dover usufruire dell'assicurazione e non di trarre benefici immediati. In ogni caso, la soluzione finale deve trovare il consenso di tutti, ossia di tecnici, politici, assicurazioni, consumatori, ecc.

A quanto ammonterebbe il premio?

Tenendo conto del censimento del 2001 (dati ISTAT) e di un ragionevole incremento negli anni successivi, il numero di unità immobiliari in Italia è stimabile in circa 32.000.000. Per coprire i danni dovuti ad eventi naturali (che come già detto sono stimabili in circa 3.000 M€/anno) sarebbe sufficiente un premio di assicurazione medio di 100 €/anno.

Al fine di finanziare il fondo per la sicurezza e l'efficienza energetica, tale premio andrebbe raddoppiato, mettendo a disposizione una somma che, nell'arco di venti anni, consentirebbe di migliorare, o meglio adeguare, un significativo numero di edifici sul territorio nazionale, a partire da quelli a maggiore rischio. Il miglioramento della sicurezza avrebbe come conseguenza la riduzione del rischio e, quindi, dei costi a carico delle assicurazioni. È da presumere, pertanto, che i premi non debbano aumentare nel tempo.

Le opere per l'adeguamento della sicurezza richiedono anche importanti interventi di recupero e di ripristino degli edifici e pertanto è conveniente associare ad esse opere di rifacimento dell'impiantistica secondo gli *standard* costruttivi più avanzati, nella prospettiva di un miglioramento della sicurezza generale dell'immobile, unitamente alla realizzazione di interventi impiantistici finalizzati all'aumento dell'efficienza energetica.

Un tale processo non potrà che rilanciare il settore edile, attualmente in grave crisi, senza danneggiare l'ambiente, puntando più ad una corretta manutenzione dell'esistente che alla costruzione di nuovi edifici. Ovviamente, in casi di gestione non sostenibile, non va sottovalutata l'ipotesi di demolire e ricostruire.

Uno studio preliminare ha tenuto conto di diverse tipologie di interventi, che richiedono differenti capacità nella fase di progettazione e di esecuzione dei lavori così come differenti capacità di produzione di componenti e sistemi da installare sul costruito. Ne deriva uno sviluppo di competenze tecniche e di produzioni industriali dedicate, a livello nazionale, in un tempo ragionevole. È stata valutata una capacità di finalizzare, a regime, 10.000 interventi all'anno. Viceversa, sempre a regime, il sistema deve essere in grado di porre in cantiere 10.000 interventi l'anno, che dovranno strettamente terminare in due anni.

Il sistema acquisirebbe una capacità di produrre un ritorno in fiscalità per lo Stato dell'ordine di grandezza pari al gettito totale dell'intera assicurazione obbligatoria, che potrebbe in parte rifinanziare il fondo per la sicurezza e l'efficienza energetica; in tal caso il Fondo per la sicurezza e l'efficienza energetica potrebbe assumere un assetto variabile nel tempo. Estremamente importante è anche il ritorno in termini di occupazione che può valutarsi in 400.000 unità.

Inoltre nei primi venti anni di gestione del fondo verrebbero realizzati oltre 200.000 interventi e, nel contempo, si assisterebbe alla maturazione delle competenze tecniche dedicate nel campo, all'aumento della qualità degli interventi, alla diminuzione dei costi e dei tempi di esecuzione, come l'esperienza degli effetti delle economie di scala e della crescita dell'offerta professionale, tecnica e produttiva in altri settori, ha ampiamente dimostrato.

In definitiva, il sistema proposto dovrebbe invogliare i cittadini ad investire sulla sicurezza strutturale dei propri immobili al fine di una cospicua riduzione del rischio a fronte di eventi ambientali, non gravando sullo Stato e non arricchendo una categoria a scapito di altre o dei cittadini stessi, ma contribuendo al rilancio del settore edile e del mercato immobiliare.

SENATO DELLA REPUBBLICA

XVI LEGISLATURA

N. 3631

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore Domenico GRAMAZIO

Giuseppe ASTORE, Paolo BARELLI, Francesco BEVILACQUA, Sebastiano BURGARETTA
APARO, Alessio BUTTI, Battista CALIGIURI, Giuseppe CIARRAPICO, Cesare CURSI,
Candido DE ANGELIS, Ulisse DI GIACOMO, Pierfrancesco Emilio Romano GAMBA,
Maurizio GASPARRI, Antonio GENTILE, Pasquale GIULIANO, Raffaele LAURO, Salvatore
MAZZARACCHIO, Giuseppe MILONE, Pasquale NESSA, Nino Francesco PALMA, Antonio
PARAVIA, Francesco PONTONE, Luigi RAMPONI, Maria RIZZOTTI, Ada SPADONI
URBANI, Achille TOTARO, Guido Walter Cesare VICECONTE

Disposizioni in materia di istituzione di un'assicurazione obbligatoria contro i rischi
derivanti da calamità naturali, nonché di creazione di un Fondo per la sicurezza e
l'efficienza energetica degli edifici

Presentato il 19/12/2012

ART. 1

(Assicurazione Obbligatoria)

1. A partire da nove mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, tutti gli immobili pubblici e privati devono essere in possesso dell'assicurazione contro i rischi derivanti da qualsiasi genere di calamità naturali, compresi gli eventi sismici e i dissesti idro-geologici.
2. Con decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, di concerto con i Ministri dell'interno, dello sviluppo economico e delle infrastrutture e dei trasporti, da emanarsi entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, e previa consultazione del Dipartimento della protezione civile, è adottato lo schema-tipo del contratto d'assicurazione.
3. Con il decreto di cui al comma 2 sono stabilite, altresì, le modalità di acquisizione della certificazione del grado di sicurezza dell'immobile e dei requisiti professionali necessari per l'espletamento dell'attività di accertamento e certificazione.

ART. 2

(Istituzione del Fondo permanente per la sicurezza e l'efficienza energetica)

1. Presso il Ministero dello sviluppo economico è istituito il Fondo permanente per la sicurezza e l'efficienza energetica, di seguito denominato Fondo.
2. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro dello sviluppo economico nomina, con proprio decreto, il consiglio di amministrazione del Fondo di cui al comma 1, con il compito di gestire il Fondo medesimo.
3. Fanno parte del consiglio di amministrazione di cui al comma 2, rappresentanti del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, del Ministero dell'interno, del Ministero dello sviluppo economico, del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, nonché rappresentanti delle associazioni di categoria dei proprietari immobiliari e, infine, rappresentanti delle compagnie di assicurazione.
4. Entro trenta giorni dalla data del decreto di nomina di cui al comma 2, il consiglio di amministrazione nomina un gruppo di esperti, con il compito di redigere, nei successivi sessanta giorni, un apposito regolamento di organizzazione, di funzionamento e di gestione del Fondo di cui al comma 1, che viene approvato dal consiglio di amministrazione nei trenta giorni successivi alla sua presentazione al consiglio di amministrazione medesimo.
5. Affluiscono al Fondo di cui al comma 1:
 - a) il 50 per cento dei premi relativi all'assicurazione di cui all'articolo 1, comma 1, limitatamente agli immobili privati;
 - b) per i primi 3 anni, una quota annuale a carico dello Stato, pari al 2 per cento del gettito dei tributi relativi agli immobili;
 - c) finanziamenti europei specifici del settore ed eventuali altri finanziamenti pubblici e privati, compresi premi pubblici per interventi d'eccellenza;

ART. 3

(Finalità del Fondo permanente per la sicurezza e l'efficienza energetica)

1. Le risorse del Fondo di cui all'articolo 2, comma 1, sono destinate agli interventi preventivi sugli edifici, allo scopo di garantire la sicurezza strutturale e l'efficienza energetica degli edifici medesimi.
2. L'assegnazione delle risorse del Fondo di cui all'articolo 1, comma 1, avviene mediante procedure concorsuali, indette e gestite dal Fondo medesimo, che provvede, altresì, a approvare il singolo progetto di intervento.
3. L'approvazione del progetto di cui al comma 2 comporta la dichiarazione di pubblica utilità e di urgenza della singola opera.
4. Le domande di partecipazione alla procedura concorsuale di cui al comma 2 devono essere corredate dal progetto definitivo redatto da un professionista abilitato, responsabile, altresì, della direzione dei lavori e della sicurezza in fase di esecuzione.

ART. 4

(Anticipazione degli oneri e mutui a tasso agevolato)

1. Il Fondo di cui all'articolo 2, comma 1, anticipa tutti gli oneri relativi alla redazione del progetto di cui all'articolo 3, comma 4, e alla realizzazione degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1.
2. Il Fondo di cui all'articolo 2, comma 1, in accordo con le banche nazionali ed europee, promuove l'accensione di mutui a tasso agevolato per l'esecuzione degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, posti a carico dei proprietari degli immobili che non si siano aggiudicati la procedura concorsuale.

ART. 5

(Modifica al decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201)

1. All'articolo 4, comma 1 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, la lettera i) è sostituita dalla seguente:

"i) relativi alla progettazione ed alla realizzazione di opere per la messa in sicurezza statica del patrimonio edilizio esistente, anche ai fini dell'adeguamento alle norme antisismiche, nonché alla redazione della documentazione atta a comprovare la sicurezza medesima. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole proprietà immobiliari;"

12.

Valorizzazioni e strumenti alternativi per riattivare il credito e l'economia. La visione FIABCI

Giancarlo Bracco (FIABCI Italia)

12.1 INTRODUZIONE

Fin dagli albori della crisi economica globale, FIABCI si è fatta portavoce delle enormi potenzialità del settore del *Real estate* quale volano da sfruttare per stimolare l'economia e fare fronte alla crisi economica.

Come dimostrano ricerche e statistiche, in Italia, il settore immobiliare riveste un ruolo centrale per l'andamento dell'attività produttiva e la stabilità finanziaria, arrivando a rappresentare quasi un quinto del PIL (19,5%), e le attività legate al settore che costituiscono oltre il 60 per cento della ricchezza delle famiglie. L'immobiliare è ad oggi uno dei pochi settori che, nonostante la profonda crisi che coinvolge le diverse aree produttive, è in grado di fornire un contributo positivo all'economia del paese.

Spesso accade però che questa enorme ricchezza potenziale rimanga ferma e passiva, quando potrebbe invece essere gestita in modo sostenibile e moderno con benefici per l'intera economia.

Il metodo delle valorizzazioni intende dare una risposta parziale a questa esigenza, permettendo di utilizzare il patrimonio immobiliare come leva economica finanziaria a supporto delle politiche di investimento.

Accanto a questo strumento ulteriori risorse finanziarie da immettere nel settore e nell'economia del paese potrebbero giungere dall'apertura verso gli investimenti provenienti dai mercati emergenti, promuovendo normative giuridico fiscali favorevoli.

12.2 IL RUOLO DEL SETTORE IMMOBILIARE

Le stime del Terzo rapporto sul mercato immobiliare 2012 stilato dall'istituto bolognese Nomisma prevedono per il 2012 una flessione dell'andamento del mercato immobiliare, attestando il valore delle compravendite sui dati di metà anni '90 per

il prossimo biennio. Fra le ragioni alla base di tale situazione di crisi che vede l'Italia raccogliere solo l'1,6% degli investimenti immobiliari realizzati a livello continentale si evidenzino: il costante deflusso di capitali stranieri, l'attendismo degli operatori istituzionali domestici e le proibitive condizioni di accesso al credito. In particolare l'ultimo aspetto risulta particolarmente critico nonostante la speranza che gli interventi europei fossero in grado di rimuovere i vincoli di liquidità con benefici per l'economia reale, allentando la stretta creditizia che ostacola le decisioni di spesa di imprese e famiglie.

Attualmente il credito erogato al settore immobiliare, che comprende i mutui alle famiglie, prestiti alle imprese di costruzioni e dei servizi connessi con le attività immobiliari, arriva a toccare oltre un terzo degli impieghi bancari totali, costituendo quindi una percentuale di rilievo.

Dal 2007, con l'avvento della crisi, i prestiti bancari al comparto immobiliare hanno decelerato, e hanno registrato alla fine di giugno 2012 un'ulteriore flessione; i dati evidenziano che i prestiti a famiglie e società non finanziarie ammontano, in questo periodo, a circa 1.504 miliardi di euro, con una variazione annua di -0,6% e una flessione della dinamica dei finanziamenti al totale imprese pari a -1,2%.

Tale dinamica dei finanziamenti è stata influenzata dalla forte contrazione degli investimenti; nel primo trimestre del 2012 l'andamento degli investimenti fissi lordi è ulteriormente peggiorato, con una riduzione pari a circa il 14,5% (-10,2% il trimestre precedente). Secondo quanto emerso dall'ultima indagine trimestrale sul credito bancario (*Bank Lending Survey* – aprile 2012) sulle determinanti della domanda di finanziamento delle imprese, nel corso del primo trimestre del 2012 si è registrata una significativa diminuzione della domanda di finanziamento delle imprese legata agli investimenti.

Questa fase di contrazione del credito registrata in concomitanza con la crisi finanziaria e con il più generale calo dell'attività produttiva, ha portato a serie ripercussioni negative sul comparto immobiliare, accentuando gli ampi margini di incertezza per chi vuole investire nel settore. In questo contesto, l'immissione nel sistema di nuovi capitali e di liquidità è vista come la strada primaria necessaria per promuovere lo sviluppo.

12.3 LE VALORIZZAZIONI COME STRUMENTO PER RIATTIVARE IL CREDITO

La l. 214/11 (decreto salva Italia) e la l. 27/12 (decreto liberalizzazioni) hanno posto particolare attenzione al patrimonio immobiliare, stabilendo l'alienazione e la miglior valorizzazione possibile dei beni immobili, prevedendo anche il ricorso a strumenti eminentemente privatistici, nonché la creazione di società e la costituzione di fondi immobiliari esplicitamente pensati per tale scopo.

Da l. 27/12 Art. 50. Disposizioni in materia di concessioni di costruzione e gestione di opere pubbliche.

1. Al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 143:

1) il comma 5 è sostituito dal seguente:

5. Le amministrazioni aggiudicatrici, previa analisi di convenienza economica, possono prevedere nel piano economico finanziario e nella convenzione, a titolo di prezzo, la cessione in proprietà o in diritto di godimento di beni immobili nella loro disponibilità o allo scopo espropriati la cui utilizzazione ovvero valorizzazione sia necessaria all'equilibrio economico-finanziario della concessione. Le modalità di utilizzazione ovvero di valorizzazione dei beni immobili sono definite dall'amministrazione aggiudicatrice unitamente all'approvazione ai sensi dell'articolo 97 del progetto posto a base di gara, e costituiscono uno dei presupposti che determinano l'equilibrio economico-finanziario della concessione.

In accordo con quanto espresso da tale norma, gli enti locali si sono attrezzati elaborando dei piani specifici per la valorizzazione del patrimonio immobiliare, assegnando a tali risorse il ruolo di leva strategica per lo sviluppo da utilizzare per la realizzazione di nuovi investimenti, tra cui interventi di riqualificazione, opere pubbliche e progetti speciali. In accordo con i principi di pianificazione e cooperazione istituzionale gli enti dovrebbero istituire sedi stabili di concertazione che perseguano il coordinamento, l'armonizzazione, la coerenza e la riduzione dei tempi delle procedure di pianificazione del territorio.

Questi "programmi unitari di valorizzazione territoriale" sono finalizzati alla stabilizzazione finanziaria, e promuovono iniziative volte allo sviluppo economico e alla coesione sociale e per garantire la stabilità del Paese.

Nel concreto la valorizzazione immobiliare richiede un progetto/programma edilizio integrato, con una valutazione che, a partire dagli aspetti di ideazione e progettazione, passi attraverso la pianificazione economica finanziaria fino alla realizzazione del progetto stesso e al suo controllo. Per portare a termine un progetto di valutazione immobiliare occorre quindi elaborare un *masterplan* di pianificazione generale che comprenda studi di fattibilità, documenti programmatici e un *assessment* in termini edilizi, urbanistici e tecnico economici. Questo è il presupposto essenziale per il reperimento di risorse che consentano di sviluppare tutte le fasi del processo edilizio secondo criteri univoci.

L'auspicio di Fiabci, in relazione a questo tipo di pratica, è che lo strumento delle valorizzazioni si inserisca armonicamente nel più ampio panorama individuato dalle *best practices* contenute dal documento UNECE REM "Policy Framework for Sustainable Real estate Market".

Affinché le valorizzazioni possano assolvere compiutamente alla loro funzione di stimolo per gli investimenti e la crescita, esse dovrebbero infatti rientrare nell'ambito di un quadro normativo integrato e coerente, che preveda un raccordo adeguato fra i diversi livelli istituzionali pubblici e privati.

Le pratiche dovrebbero perseguire un più generale criterio di efficienza dei servizi per promuovere un mercato immobiliare efficiente e trasparente, in accordo con gli *standard* internazionali, le norme etiche e le *best practices*. Attraverso l'elaborazione di politiche integrate per orientare i processi decisionali, le istituzioni dovrebbero creare un clima economico solido e favorire mercati immobiliari più stabili, fondati su regole inequivocabili in termini finanziari e d'investimento. Lo sviluppo armonico del settore, secondo tali principi, prevede la trasformazione delle risorse non utilizzate o sottoutilizzate, quali ad esempio gli immobili oggetto di valorizzazione, in capitale produttivo, rinforzando il ruolo economico centrale del *Real estate*.

Agendo in un'ottica di trasparenza e di adeguata valutazione degli immobili e dei processi ad essi legati, sarà possibile produrre vantaggi economici e sociali e ridurre la probabilità di crisi finanziarie future. La promozione di criteri di stima delle proprietà ancorati a *standard* di valutazione internazionali largamente condivisi, è essenziale sia per le compravendite che per la concessione di mutui e prestiti, per la definizione di eque politiche fiscali e per trarre il massimo vantaggio dalle nuove misure di valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare.

12.4 STRUMENTI PER LA CRESCITA ALTERNATIVI AL CREDITO

Pur considerando le valorizzazioni uno strumento utile per favorire l'immissione di nuovi capitali nell'economia e rilanciare così gli investimenti e la crescita, Fiabci Italia, forte della sua presenza, pluridecennale sui mercati internazionali, individua nell'apertura verso i capitali provenienti dall'estero, una via complementare altrettanto proficua.

L'altra faccia della crisi è un *boom* con enormi potenzialità da cogliere per il nostro paese: russi, famiglie dell'est Europa, Kazakhstan, Paesi Est, Baltico, Arabi, Indiani, Cinesi, che manifestano sempre più fortemente il loro interesse verso l'Italia, e la volontà di trasferirsi nel nostro Paese e ricercano pertanto residenze di livello e *standard* qualitativi adeguati ad esigenze sia di *business* che familiari.

Una statistica de "Il Sole 24 Ore" del 7 agosto 2012 dimostra che nel periodo compreso fra il 2005 e il 2011, 26.900 stranieri hanno comprato in Italia per un totale di 9.430 milioni di euro. Oggi l'11% di chi cerca un immobile di prestigio nel nostro paese è di origine straniera, e per il 2012 si stima che le transazioni previste arriveranno a toccare i 2,1 miliardi di Euro.

La ricerca "*Russians, purchasing second homes abroad: budgets, motivation, preferences. Trends for 2012*", presentata durante il *Fiabci World Congress 2012* a San Pietroburgo, ha evidenziato che il 37% degli intervistati considera la possibilità di rilocalizzarsi all'estero, mentre il 31% è alla ricerca di una seconda casa all'estero. L'Italia è al quarto posto fra le mete preferite dai clienti di alto livello (*budget* superiore ai 5 mln di Euro).

La ricerca evidenzia che, grazie al *boom* economico, circa 125 milioni di russi nei

prossimi anni investiranno in Occidente privilegiando quei contesti con: stabilità politica e atmosfera accogliente; regime di facilitazioni per l'ottenimento di visti/permessi di soggiorno e in materia di diritti di proprietà; clima favorevole, preferibilmente sulla costa e con infrastrutture di alto livello facilmente raggiungibili e accessibili (meglio se con collegamento diretto con la Russia) e immobili di prestigio (meglio se già pronti da abitare).

Numerosi paesi quali: Usa, Canada, Gran Bretagna e Spagna si sono attivati con politiche specifiche per poter recepire al meglio questo flusso di persone e capitali provenienti dai nuovi paesi emergenti. La Gran Bretagna, con Londra, è una realtà che ha saputo intercettare le richieste provenienti dall'estero grazie ad una serie di interventi coordinati che hanno coinvolto i diversi settori della società (pubblico, privato ecc.) e finalizzati ad incentivare e supportare gli investimenti stranieri. A livello legislativo sono state approvate una normativa volta a regolamentare e facilitare l'ottenimento di un visto permanente/cittadinanza nel Paese, previo il possesso di determinati requisiti di reddito, investimento e garanzia di impiego di persone, e un'intesa su una tassazione annuale forfettaria della durata di dieci anni per chi apporta capitali nel paese e assume personale.

Ciò ha significato certezza sulle imposte e sui costi globali, oltre che sulle norme in materia di permanenza sul territorio, incentivando i ricchi investitori stranieri a scegliere la UK come terra di immigrazione privilegiata.

Gli USA, invece, stanno implementando gli EB5, un programma federale che offre la residenza permanente nel paese ad investitori provenienti dall'estero, in grado di creare occupazione e *business*. A chi investe in un *business* negli USA un minimo di \$500.000 o \$1.000.000 e fonda una nuova impresa commerciale capace di dare lavoro, a un minimo di 10 persone, viene garantita la Green Card e il visto permanente. Dopo 5 anni dall'ottenimento della Green Card, l'imprenditore, la moglie e i figli sotto i 21 anni hanno diritto alla cittadinanza americana.

Anche il governo spagnolo sta per emanare una nuova normativa per garantire il diritto di residenza permanente ai cittadini extra-EU disposti ad investire nel *Real estate* oltre €160.000. Questa misura è finalizzata a rivitalizzare la domanda dall'estero e ridurre il disavanzo nello *stock* immobiliare spagnolo, rimettendo in circolo capitali e liquidità e ridando così fiato all'intero comparto economico.

Come dimostrano le statistiche, l'Italia è stata investita da un forte interesse da parte del mercato estero, ma la domanda non viene soddisfatta dall'offerta attuale. Nel nostro paese manca un'industria immobiliare turistica in grado di creare una scuola con una conseguente normativa urbanistica che indirizza verso il rispetto natura – ambiente – territorio – uomo. Non ci sono riforme e agevolazioni per chi proviene dall'estero e desidera stabilirsi ed investire in Italia ed è assente anche un sistema di incentivi per gli imprenditori che li spinga ad investire in direzione dell'innovazione e dell'eccellenza.

Questa congiuntura fa sì che l'Italia rischi di restare esclusa dai benefici potenziali

legati a questi flussi di investimenti stranieri, che vedono il *Real estate* come volano per uno sviluppo economico che sappia integrare tradizione e innovazione e tenga conto dei valori, delle eccellenze e delle unicità che contraddistinguono lo “stile” italiano: Idee, Creatività, Talento, Cultura, Raffinatezza, Estetica, Storia.

Per fare ripartire il settore e l'intera economia è oggi necessario rifarsi a un concetto di speculazione strettamente interconnesso ai temi della sostenibilità, dell'ecologia e dei servizi. Lo sviluppo dovrebbe essere basato sulla qualità dell'ambiente e su quei valori che vanno a toccare l'essere umano: Qualità della vita, Natura, Ambiente, Equilibrio emozionale e Benessere.

12.5 IL RUOLO DI FIABCI

Fiabci nel suo ruolo di *network* esteso a livello internazionale, permette di sentirsi e di agire nell'ambito del mercato globale come nel “proprio mercato”, rendendo il *business* globale “famigliare”. La duplice veste dell'associazione, che vanta da un lato un profondo radicamento sul territorio e dall'altro una presenza diffusa a livello internazionale, fa sì che siano presenti al suo interno professionalità in grado di agire come *trait d'union* fra il mondo delle istituzioni e degli investitori privati.

La presenza di professionisti che appartengono al mondo del *Real estate* a 360 gradi (*broker*, sviluppatori, consulenti, architetti, costruttori ecc.), che lavorano a stretto contatto con le istituzioni sul territorio, permette a Fiabci di avere una conoscenza approfondita delle normative e degli aspetti procedurali, potendo agire da garante nei confronti degli investitori privati che desiderano intraprendere un *business* “certo”.

Fiabci fornisce gli strumenti e i contatti per essere sul mercato e ritiene di potersi proporre come interlocutore qualificato, in sinergia con altre associazioni specifiche del settore, per collaborare con lo Stato e gli enti pubblici territoriali per realizzare un Masterplan per il riuso e la valorizzazione di tutto il territorio nazionale, rimanendo nell'ambito del principio di liberalizzazione dei mercati e al tempo stesso del rispetto dell'interesse pubblico, di quel bene insostituibile che è il territorio nel quale viviamo.

13.

Il facility management come leva per la valorizzazione dei patrimoni

Marco Decio (IFMA Italia)

Il patrimonio immobiliare della Pubblica Amministrazione rappresenta, almeno a livello potenziale, una delle più grandi ricchezze del nostro Paese. Si tratta di un patrimonio estremamente eterogeneo, che raccoglie strutture di ogni dimensione, età, destinazione d'uso e stile architettonico. Un tesoro che attende solo di essere messo a reddito e ottimizzato per generare ricchezza per tutto il Paese.

L'attesa però si sta facendo molto lunga.

Gli ostacoli disseminati lungo la strada dello sfruttamento di questa enorme risorsa sono diversi, ma hanno origine in un'unica, grande lacuna: la mancanza di un censimento completo del patrimonio immobiliare in oggetto che sappia finalmente catalogare e mettere ordine in uno scenario tanto ampio, sia numericamente che per distribuzione geografica. A questa carenza strutturale si uniscono spesso gli effetti negativi di altri fattori:

- una scarsa *due diligence* giuridico-amministrativa che porta a ignorare informazioni essenziali: chi detiene i diritti di proprietà di ogni immobile, chi lo utilizza, a chi è locato, ecc.
- un conto patrimoniale che attualmente, nel caso della PA, non registra i cosiddetti beni immobili demaniali, come ad esempio quelli della Difesa e quelli di interesse storico culturale. Una parte del patrimonio perciò, quella del "demanio", non viene registrata perché secondo i termini di legge non possiede un vero e proprio valore di mercato. Questo è vero solo in parte però: il bene demaniale infatti non può essere venduto, ma può comunque essere messo a reddito, producendo dunque un valore.

Analizzando comunque i dati disponibili sulla parte del patrimonio effettivamente censita riportati nel corso del seminario "Lo stock del debito pubblico si può abbattere

gestione economica, integrale e orientata al valore del patrimonio immobiliare pubblico: offre a ogni ente statale le sedi di cui necessita e le gestisce in maniera ottimale osservando stretti criteri di economicità. L'obiettivo generale è quello di garantire che queste organizzazioni possano concentrarsi esclusivamente sulle proprie competenze amministrative. L'Istituto svolge anche un'incessante attività di valutazione del patrimonio immobiliare federale per stabilire come gestirlo al meglio e provvede a vendere tutte quelle proprietà che offrono una rendita non elevata o che sono giudicate superflue. L'impegno del Governo Tedesco nel creare e mettere in atto questo progetto è stato notevole e ha richiesto anche alcune scelte non semplici e spesso dolorose, come ad esempio lo scioglimento delle unità organizzative dell'Amministrazione del Patrimonio Federale che poteva vantare un'esperienza di più di 50 anni. I livelli di efficienza ottenuti e il ritorno economico generato hanno però ampiamente ripagato tutti gli sforzi, segnando una strada che tutte le Amministrazioni Pubbliche dovrebbero seguire. Altra leva su cui è possibile agire per realizzare una gestione proattiva del patrimonio immobiliare è quella di operare una razionale riduzione dei costi di gestione. "Razionale", in questo caso, è più che mai la parola chiave. È vitale, infatti, evitare un taglio indiscriminato, che avrebbe il solo effetto di ridurre ancora di più l'efficienza della macchina pubblica nel suo complesso. Si tratta di operare, in questo caso, un deciso cambio di prospettiva, abbandonando la filosofia dell'intervento di emergenza che mira a mettere una toppa temporanea a un problema di bilancio. La riduzione dei costi di gestione va invece operata in base ad una precisa pianificazione almeno di medio termine e con obiettivi di crescita e di risparmio ben chiari.

Nel caso del patrimonio pubblico la riduzione dei costi di gestione può essere operata agendo essenzialmente su due leve:

- 1) ottimizzazione degli spazi
- 2) ottimizzazione dei costi di gestione

Per capire di quale portata possano essere questi interventi basta citare una previsione del Ministero del Tesoro che stima di recuperare ben 1,8 miliardi di euro annui entro il 2015 dalla sola riduzione degli spazi. E che nella Pubblica Amministrazione esista un chiarissimo problema di sfruttamento inefficiente dello spazio risulta purtroppo evidente da ogni dato raccolto in questo campo. A titolo d'esempio, nel seminario tenuto dal CNEL citato, è emerso come in Italia "ci prendiamo il lusso di dare 50 mq di spazio ad un dipendente pubblico contro i 20 della Francia e della Germania".

Per meglio comprendere la dimensione del problema legata agli spazi nelle PA è utile anche considerare i risultati dell'ultimo studio di *Benchmarking* di IFMA Italia¹⁴,

¹⁴ Il *Benchmarking* è uno strumento di confronto delle *performance* di prodotti/processi di più organizzazioni finalizzato all'individuazione di margini di miglioramento.

Il *Benchmarking* delle *facility* aziendali di IFMA Italia, nato nel 1998, consente, in particolare, a ogni *Facility Manager* di valutare se i servizi offerti ai propri clienti interni presentino costi e modalità di erogazione effettivamente compatibili con i livelli di qualità.

con misure straordinarie?”¹³, vediamo come le ultime elaborazioni operate sul conto patrimoniale attribuiscano agli immobili della Pubblica Amministrazione un valore di mercato pari a 368 miliardi di euro (dato che non include i valori relativi all’edilizia residenziale pubblica). Andando maggiormente nel dettaglio vediamo come l’80,4% di tale cifra sia nelle disponibilità degli Enti Locali, come ad esempio Regioni, Province, Comuni e Università, e che circa l’85-90% degli immobili della PA è utilizzato direttamente dalle stesse amministrazioni locali oppure concesso a Enti Statali e a organizzazioni *no profit*. La parte di patrimonio che potremmo definire “libera” è perciò stimata tra il 10% e il 15% degli immobili pubblici censiti.

Ognuno di questi immobili non sfruttato o gestito in maniera non efficace rappresenta una perdita di ricchezza per tutto il Paese. C’è perciò bisogno di una decisa inversione di tendenza, che sappia infondere nuova linfa vitale a questi immobili grazie ad una gestione proattiva e a una serie di macrostrategie realmente efficaci.

In primo luogo bisogna operare per risollevarne i rendimenti degli immobili pubblici o, nell’evenienza in cui questa strada non sia percorribile con successo, optare per una cessione del bene. In ogni caso non è accettabile l’idea di mantenere inalterata una situazione che al momento vede quantificare il rendimento effettivo del patrimonio immobiliare pubblico in uno 0,4%, contro un rendimento potenziale stimato del 6%. Il primo passo da compiere per colmare questo *gap* è, come già detto, operare un censimento improntato alla *due diligence*, così da ottenere una precisa valutazione del bene immobile. Si tratta di un processo lungo e complesso, che deve essere svolto con la massima accuratezza dato che, ad esempio, una discrepanza anche solo del 5% tra la superficie censita e quella reale si tradurrà inevitabilmente in grandi sprechi di risorse economiche. Quella del censimento è perciò una via difficile, ma è anche un passaggio obbligato verso l’efficienza. Non vi sono scorciatoie possibili in questo caso.

Compiere con successo questo difficile processo aprirà però le porte a una serie di enormi vantaggi. I dati raccolti infatti andranno a costituire una base sicura su cui fondare ogni decisione di tipo strategico riguardante l’immobile, sia essa quella di mettere a reddito il bene o di dimetterlo al giusto valore di mercato. L’impresa perciò richiede solide competenze tecniche e progettuali, nonché le risorse economiche necessarie a investire sull’immobile per liberare tutto il suo potenziale, ma determina vantaggi di enorme portata.

Lo dimostra bene, ad esempio, l’esperienza modello della *Bundesanstalt für Immobilienaufgaben* (Istituto per il *Real estate* federale) in Germania. Si tratta di una struttura creata dal Governo Tedesco ormai quasi dieci anni fa per unificare tutti gli enti per l’amministrazione degli immobili statali in una sola Istituzione che operasse secondo principi commerciali. La *Bundesanstalt für Immobilienaufgaben* effettua un’autentica

13 “Lo stock del debito pubblico si può abbattere con misure straordinarie?”, Commissione Istruttoria per la Politica Economica, le Politiche Europee e la Competitività del Sistema Produttivo (I), Sala del Parlamentino, CNEL, 5 giugno 2012.

dal quale emerge come lo spazio dedicato ad ogni postazione nelle aziende private del campione sia di soli 10,8 mq, con diverse organizzazioni che hanno adottato felicemente sistemi di condivisione delle postazioni.

Per quanto riguarda la seconda leva citata, quella relativa all'ottimizzazione dei costi di gestione, lo stesso studio del Ministero del Tesoro prevede un recupero di 1,2 miliardi di euro annui entro il 2015, grazie anche agli interventi relativi alla *spending review*.

Entrambe le leve hanno qualcosa che le accumuna in maniera profonda. Rendere massima l'efficienza nell'uso degli spazi e delle risorse destinate ai servizi di supporto al *Business*, ovvero la necessità che spazi e costi dei servizi siano compatibili con le esigenze dell'organizzazione, è alla base di una disciplina aziendale denominata "*Facility management*", largamente diffusa nei Paesi economicamente e produttivamente più avanzati e presente anche in Italia da quasi vent'anni.

Cos'è il *Facility management*? Vi sono diverse definizioni di questo termine, ma due in particolare ne colgono la natura e il significato, oltre ad essere quelle più accettate a livello internazionale. La prima è di IFMA¹⁵, mentre la seconda è del CEN¹⁶:

IFMA – Il *Facility management* è la disciplina aziendale che coordina lo spazio fisico di lavoro con le risorse umane e l'attività propria dell'azienda. Integra i principi della gestione economica e finanziaria d'azienda, dell'architettura e delle scienze comportamentali e ingegneristiche.

CEN – Il *Facility management* è un approccio integrato per il supporto e il miglioramento dell'efficacia della struttura organizzativa attraverso la gestione e l'erogazione dei servizi di supporto (spazio, infrastrutture, persone e organizzazione) al fine di raggiungere gli obiettivi delle attività primarie.

Un elemento in particolare accumuna entrambe queste definizioni: il riconoscimento del *Facility management* come forza che mira a porre l'organizzazione nelle migliori condizioni possibili per produrre e per liberare tutto il proprio potenziale. Ed è in effetti questo il cuore del *Facility management*: vedere nella gestione dei servizi uno strumento essenziale per aumentare al massimo l'efficienza di un'azienda e per coronare gli obiettivi che di volta in volta l'organizzazione si pone. Ed è proprio questo approccio che fa del *Facility management* una delle leve strategiche più importanti a disposizione di tutte le organizzazioni.

Il progetto è realizzato in collaborazione con le aziende associate ad IFMA Italia, che rappresentano le realtà più avanzate per ciò che riguarda la gestione dei servizi e sono quindi i soggetti più adatti a fornire dati utili a un confronto costruttivo. I risultati vengono raccolti ogni due anni in pubblicazioni che, di volta in volta, approfondiscono un tema particolare legato alla gestione dei servizi.

15 IFMA è l'acronimo di *International Facility management Association*, associazione *no-profit* fondata nel 1980 negli Stati Uniti allo scopo di promuovere e sviluppare il *Facility management*. IFMA conta circa 18.000 associati distribuiti tra 126 capitoli presenti in 54 Paesi. Il capitolo italiano, IFMA Italia, è attivo dal 1995.

16 Comitato Europeo di Normazione, ente normativo creato nel 1975, con base a Bruxelles che fornisce e armonizza norme tecniche a livello europeo.

Nato negli USA all'inizio degli anni '80 e introdotto nelle aziende italiane nella prima metà degli anni '90, il *Facility management* ha saputo sviluppare nel nostro Paese un mercato di rimarchevoli dimensioni in un periodo di tempo relativamente breve. Secondo le stime di IFMA Italia, il mercato italiano del *Facility management* vale 42.8 miliardi di euro. Questa cifra corrisponde al mercato potenziale, che potremmo definire come il valore che verrebbe generato se tutte le aziende, pubbliche e private, affidassero a fornitori esterni tutti i loro servizi.

Il mercato potenziale è perciò costituito da una parte "effettiva" e una parte "da aggredire". Con parte "effettiva" s'intende il valore dei servizi effettivamente esternalizzati dalle aziende a fornitori, mentre con parte "da aggredire" si identifica il valore dei servizi erogati internamente dalle aziende stesse, ovvero senza ricorso a fornitori esterni.

Il Centro Studi di IFMA Italia ha stimato che la tendenza all'*outsourcing* delle aziende italiane, ovvero la percentuale di servizi che queste scelgono di affidare all'esterno, è del 64%. Ne deriva che il mercato effettivo è quantificabile in 27,4 miliardi euro, mentre il mercato che le società di *Facility management* possono ancora aggredire e conquistare è pari a 15,4 miliardi.

14.

Mortgage Lending Value, Property and Market Rating e Title Insurance: strumenti innovativi per la riattivazione dello sviluppo e della crescita dell'economia del Paese

Enrico Campagnoli (IsIVI)

Ridare fiducia al mercato primario del debito immobiliare, così come a quello secondario, è l'obiettivo di alcuni strumenti quali il *Mortgage Lending Value*, il *Property and Market Rating* e la *Title Insurance*.

Un filo rosso che collega i tre strumenti è l'attenzione al futuro più che al passato, al concetto di probabilità e quindi di rischio dell'investimento oltre che al solo "valore".

Un percorso complesso che, da una parte, mina l'idea stessa di sicurezza, spesso insita nel settore immobiliare, e, dall'altra parte, applica allo stesso, con gli adeguamenti del caso, i più generali criteri del processo di "*asset allocation*".

Nell'ambito del debito, questo si trasforma in un giudizio a medio lungo termine sulla capacità del bene immobile di fungere da garanzia del finanziamento. Si richiede, quindi, non solo un giudizio di solvibilità del prenditore del finanziamento, bensì un giudizio sulla bontà economica del bene o dell'operazione immobiliare in sé alla luce delle variabili endogene ed esogene rilevanti a medio termine.

Il processo è iniziato anni fa, ma la crisi degli MBS ha messo in evidenza lo iato tra finanza e mondo immobiliare. I due mondi fanno fatica a parlarsi, ma sono costretti a convivere nell'interesse comune e della stessa collettività. Alcuni esempi pratici di mancanza di dialogo possono essere individuati nei seguenti casi:

- la ristrutturazione del debito di società immobiliari basata su piani incapaci spesso di superare i primi c.d. *Milestones* (il *business plan* sembra a volte dimenticare le dinamiche del settore immobiliare);
- la mancanza negli MBS di informazioni sufficienti a comprendere la capacità del sottostante di essere idonea garanzia (si vedano i piccoli passi avanti del *European Central Bank* nel c.d. *loan level data reporting requirements*, approvato a fine 2012);
- la sottovalutazione dei rischi legali connessi allo sviluppo immobiliare ed, in ge-

nerale, alle compravendite immobiliari (si confrontino le dichiarazioni e garanzie di un contratto di acquisizione di un'azienda con quelle normalmente collegate ad un contratto di compravendita immobiliare).

I tre strumenti sopra accennati aiutano a ridare un ruolo centrale all'immobile all'uscita della crisi e ad evitare semplificazioni che rendano il debito immobiliare meno trasparente rispetto ad altre forme di finanziamento di tipo "corporate". Il mondo del *private equity* e quello dell'immobiliare si sono avvicinati nell'ultimo lustro, tuttavia le differenze rimangono e sono dovute, perlopiù, ad una carenza di sensibilità nei confronti dell'economia immobiliare.

Di seguito sono riportati alcuni spunti in merito a ciascuno dei tre rispettivi "nuovi" approcci.

14.1 MORTGAGE LENDING VALUE: LA SENTENZA DEL 26 LUGLIO 2012 DEL TRIBUNALE DI VENEZIA

Il Tribunale di Venezia, sezione fallimentare, con la sentenza del 26 luglio 2012 nel giudizio con numero di RG 6157/2010, ha dichiarato nullo il credito fondiario erogato violando il limite di finanziabilità di cui al combinato disposto dell'art. 38 TUB e della delibera CICR del 22 aprile 1995: l'80% del valore dei beni ipotecati. Ciò è stata l'occasione per un dibattito anche in Italia sulla necessità di approccio diverso nella valutazione.

La sentenza, per quanto qui d'interesse, tocca, infatti, un tema molto attuale: quello della metodologia estimativa richiesta in tema di valutazione del valore dell'immobile ipotecato nell'ambito di un credito fondiario.

Si deve, di fatto, fare riferimento, secondo il Tribunale, al "valore del credito ipotecario" o, in inglese, "Mortgage Lending Value"- MLV e non al semplice "valore di mercato" o, in inglese, "Market Value"- MV. Sono due concetti molto diversi. Il MLV guarda il futuro mentre il MV si riferisce e "si ferma" alla data della valutazione.

Il concetto di MLV fu elaborato dapprima dalle banche di credito fondiario tedesche ed, in particolare, dalla loro associazione *Verband Deutscher Pfandbriefbanken* – VDP già nel corso degli anni '90¹⁷. Successivamente tale concetto fu ripreso dalla normativa Europea riguardante l'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (prima dalla Direttiva 2000/12/CE e poi dalla Direttiva 2006/48/CE). La definizione è la seguente: "Per «valore del credito ipotecario» si intende il valore dell'immobile quale determinato in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità dell'immobile stesso, tenuto conto degli aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e

¹⁷ Si veda "Mortgage Lending Value", Wolfgang Crimmann, Berlin, 2011, quaderno n. 49 dei quaderni della *Verband Deutscher Pfandbriefbanken VDP*.

dei suoi appropriati usi alternativi. Nella stima del valore del credito ipotecario non possono intervenire considerazioni di carattere speculativo. Il valore del credito ipotecario è documentato in modo chiaro e trasparente”.

Gli *Standards* Europei di Valutazione – EVS, pubblicati dall’associazione Europea dei valutatori TEGoVA, dedicano un intero capitolo all’argomento. A livello nazionale le stesse “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” pubblicate dall’ABI sottolineano, nell’Appendice 1, intitolata “Valori diversi dal valore di mercato”, le notevoli differenze tra il valore di mercato e il MLV: “il valore di mercato stima il prezzo che si può ottenere per un immobile alla data di valutazione, a prescindere dal fatto che tale valore possa variare molto rapidamente e non essere più valido.

Al contrario, lo scopo del MLV è fornire un valore sostenibile a lungo termine, che consideri l’adeguatezza di un immobile ad essere usato come garanzia per un prestito ipotecario, indipendentemente dalle future fluttuazioni del mercato e su una base più stabile. Il MLV indica un importo di solito inferiore al valore di mercato e quindi in grado di assorbire le fluttuazioni a breve termine, allo stesso tempo rispecchiandone con precisione il *trend* a lungo termine di fondo”.

In base al MLV la valutazione deve “tenere conto di tutte le circostanze che in futuro potrebbero modificare il valore dell’immobile”, come correttamente citato nella sentenza, e non deve quindi basarsi sulle condizioni del mercato al momento della sua redazione né esprimere un semplice valore di immediato realizzo. In altre parole, non è sufficiente una decurtazione prudenziale del valore dell’immobile basata sull’ipotesi questo venga venduto all’asta in caso di esecuzione dell’ipoteca. Si deve valutare il valore futuro dell’immobile durante tutto il periodo in cui lo stesso avrà la funzione di garanzia a prescindere da una sua vendita forzata.

Le Istruzioni di Vigilanza definiscono il concetto di “valore del credito ipotecario” nell’ambito delle norme riguardanti i coefficienti di solvibilità, mentre tale concetto non è ripreso nel Titolo V, Capitolo 1 delle stesse, riguardante il credito fondiario. La delibera del CICR sul credito fondiario risale al 1995 e non tiene conto in alcun modo dell’evoluzione normativa e scientifica in materia. La delibera CICR fa riferimento, infatti, genericamente al “valore dei beni ipotecati”.

14.2 PROPERTY AND MARKET RATING: “EVALUATION OF REAL ESTATE PROPERTY AND MARKET RISK FOR REAL ESTATE BACKED FINANCIAL PRODUCTS”

Il secondo strumento qui considerato è il *Property and Market Rating*. Introdotto originariamente dalla Guida 14 degli EVS2003 sulla base degli studi svolti nell’ambito bancario tedesco, il concetto è stato oggetto di un recente documento posto in pubblica consultazione dal *Real estate Advisory Group* (REM) dell’*United Nations Economic Commission for Europe* (UNECE) dal titolo: “Evaluation of real estate property and market risk for real estate backed financial products” (valutazione del rischio immo-

biliare e di mercato del *collateral* dei prodotti finanziari strutturati)¹⁸. Tale documento sottolinea la fondamentale importanza, per la sostenibilità del mercato finanziario collegato all'immobiliare, di una valutazione del rischio della garanzia ipotecaria concessa. In particolare, è molto importante che il mercato dei RMBS (*Residential Mortgage Back Securities*) e dei CMBS (*Commercial Mortgage Back Securities*) così come quello dei CDOs (*Collateralized Debt Obligations*) riacquisti fiducia tramite anche una maggiore trasparenza circa il rischio immobiliare del sottostante.

Il c.d. “*real estate risk*”, come richiamato nel documento menzionato, fa riferimento non solo alla qualità dell'edificio bensì, fra l'altro, ai seguenti rischi:

- relativi al mercato nazionale e internazionale;
- relativi al mercato locale;
- relativi al mercato del singolo bene;
- relativi alla struttura dell'investimento;
- relativi alla tassazione ed alla corretta applicazione della normativa;
- relativi agli aspetti finanziari del bene.

Fattori come gli indicatori economici generali (compresi quelli proattivi, attivi e passivi), indicatori economici connessi all'uso del bene (ad esempio, industriali, residenziali, tempo libero ecc.), il tipo di diritto immobiliare coinvolto (ad esempio, condominio, comunione, ecc.), i rischi fiscali e giuridici coinvolti (tasse/imposte, permessi edilizi, servitù, ecc.) ed i rischi finanziari (come il livello di indebitamento e la struttura patrimoniale dei progetti, la ristrutturazione dei debiti, problemi di fallimento, ecc.) sono fra gli elementi che devono essere presi in considerazione per rendere evidenti i rischi connessi al sottostante dello strumento finanziario.

Proprio recentemente¹⁹ – il 15 Gennaio 2013 – il documento è stato oggetto di una tavola rotonda UNECE-REM, organizzata dal capitolo americano dell'*International Real estate Federation* (FIABCI) con la collaborazione con l'*Appraisal Institute*, in una sala del *Senate Visitor Center* del *US Capitol Building* a Washington DC ed ha visto la partecipazione delle principali organizzazioni statunitensi del settore immobiliare (*National Association of Realtors*, *Counsellors of Real estate*, ecc.) e la presenza attiva di una rappresentanza governativa e di agenzie federali.

A conclusione della riunione i partecipanti hanno emesso una mozione comune²⁰

18 Copia della bozza del documento, in pubblica consultazione fino a dicembre 2012, si può scaricare dal seguente link: http://www.isivi.it/allegati_novita/UNECE_REM_RE_Rating_Draft14.doc

19 Flyer: <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/wpla/rem/documents/washingtonDC2013/UNECE.REM.DC.pdf>

20 Richiamo su <http://www.unece.org/>

Articolo su UNECE WEEKLY

http://www.unece.org/fileadmin/DAM/highlights/unece_weekly/weekly_2013/Weekly_512.pdf

Press Release

<http://www.unece.org/index.php?id=32011>

“As a conclusion to the Forum, participants issued a joint statement highlighting the importance of a risk

che sottolineava l'importanza della valutazione del rischio per stabili e sicuri mercati immobiliari, come è stato ripreso con un richiamo dal sito e da un comunicato stampa dell'UNECE e dal settimanale "UNECE weekly".

Dal momento che il mercato finanziario è per sua natura globale, la valutazione del rischio immobiliare dovrebbe essere il più possibile armonizzata al fine di facilitare la comparazione del rischio di prodotti finanziari aventi come *collateral* immobili presenti in diversi Stati.

14.3 TITLE INSURANCE: POLIZZA ASSICURATIVA CONTRO IL RISCHIO LEGALE CHE POSSA INCIDERE SU UN DIRITTO REALE SU UN BENE IMMOBILE

La *Title Insurance* è tipica dei paesi di "common law", ma è uno strumento utilissimo anche per i paesi di "civil law" al fine di coprire i rischi non tanto connessi al diritto di proprietà in senso stretto in quanto tale, bensì quelli connessi a problematiche giuridiche ancillari (ma non sempre secondarie).

Premesso che non vi è un numero chiuso di rischi legali assicurabili da tale assicurazione, si evidenziano di seguito alcuni esempi:

- in ambito di cessioni immobiliari: rischi legali connessi a distanze, servitù, diritti *propter rem*, diritto urbanistico o edilizio, confini, prelazioni legali, provenienze donative, vincoli storici, paesistici, usucapione, oneri e gravami in genere, ecc.;
- in ambito di procedure di liquidazione o aste: la polizza può essere utilizzata (i) per creare virtualmente delle dichiarazioni di garanzia nell'ambito della cessione (nel caso in cui la cessione medesima sia priva di tali garanzie di per sé), e (ii) una volta che la cessione sia avvenuta, per liquidare definitivamente ed immediatamente lo *special purpose vehicle* ("spv") che abbia rilasciato delle dichiarazioni di garanzia (senza aspettare il termine d'efficacia di tali clausole);
- in ambito di energie rinnovabili: rischi connessi alla qualificazione giuridica dei pannelli solari come beni immobili e conseguente efficacia dell'ipoteca, tematiche circa l'efficacia degli strumenti autorizzativi edilizi ottenuti, servitù di connessione, vincoli paesistici, ecc.;
- in ambito di *dismissioni* pubbliche: rischi connessi con la correttezza del procedimento di dismissione alla luce di eventuali criticità sollevate in occasioni, per esempio, di aste o bandi pubblici;
- in ambito di cartolarizzazioni o acquisto di NPL: rischi connessi al differimento temporale fra trasferimento del credito e le trascrizioni ipotecarie, *due diligence* legale a campione diretta ad una copertura sull'intero portafoglio, ecc.;
- in ambito di interpretazioni giurisprudenziali: rischi connessi ad un cambiamento

rating system for stable and secure real estate markets. The evaluation of real estate market risk is an integral part of the safety and soundness of the entire global financial system... We believe that the United Nations Economic Commission for Europe Policy framework and the Real estate Market Advisory Group working paper offer valuable insights in this regard".

- interpretativo o ad un giudizio di incostituzionalità della normativa considerata;
- in ambito di fiscalità immobiliare: rischi connessi a riprese fiscali che possano incidere direttamente sull'immobile tramite, per esempio, iscrizioni pregiudizievoli da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Il potere assicurare il rischio legale connesso ad un immobile è di grande utilità sia per possibili investitori sia, in particolare, per gli enti finanziatori che spesso si trovano a dovere risolvere problematiche di tal genere nel corso dell'esecuzione forzata.

15.

L'influenza dei servizi telematici sul mercato immobiliare

Danilo Tardino (REIA)

Come giovane associazione di individui, ci interfacciamo giornalmente con tutte le novità, dall'elettronica alla rete, passando dalle nuove applicazioni per I-Phone e I-Pad, alle migliorie dei siti *web* e alle maggiori sinergie con i *social network*. Oggi infatti sono proprio i *social network* il mezzo più utilizzato – perché semplice, intuitivo e di facile accesso, dovunque l'utente si trovi – per entrare in contatto con un gruppo con cui condividere vari aspetti della vita privata e professionale. Noi, con REIA, la nostra Associazione, ne siamo un esempio concreto.

Con l'avvento di *internet* nella prima metà degli anni '90 ed il suo capillare affermarsi nel corso del decennio successivo, le abitudini delle persone hanno iniziato a subire alcuni cambiamenti.

Da quel momento in poi la rete avrebbe sostituito alcune delle pratiche quotidiane nelle vita degli utenti. Basti pensare ad attività comuni come la consultazione di un quotidiano, la lettura di un libro, la visione di film fino ad arrivare ad attività prima sconosciute come ad esempio l'*e-commerce*.

L'impatto del *web* nel quotidiano non ha risparmiato nemmeno il settore immobiliare.

La necessità di comprendere il ruolo di *internet* all'interno dei processi valutativi immobiliari, è sorta di recente anche grazie ad alcune indagini di mercato svolte da alcuni *leader* del settore. Pertanto, in un'era fortemente influenzata dall'utilizzo della rete, come è quella attuale, anche i servizi immobiliari sono stati interessati da un processo di significativo cambiamento.

È noto a tutti, come nel recente passato, ci sia stato un grosso sviluppo mondiale di *provider* di immobili su *internet*.

Le realtà aziendali che hanno deciso di sviluppare la propria attività di intermediazione sulla rete, infatti, sono innumerevoli. Talvolta le stesse agenzie operano direttamente tramite la rete per raggiungere in minor tempo un maggior numero di utenti.

Chi di noi non ha mai cercato un immobile su *internet*, anche solo per farsi un'idea? Se poi parliamo di edifici, specialmente con destinazione d'uso residenziale, l'utenza si allarga sicuramente.

Le realtà che propongono la ricerca di stabili da locare o da comprare sono innumerevoli. Molti di questi siti e portali, però, non danno all'utente che effettua la ricerca indicazioni complete riguardanti le specifiche tecniche ed economiche dell'immobile. Ecco perché, per aumentare la professionalità e di conseguenza la frequenza delle ricerche e delle transazioni *on line*, sono stati creati dei siti, connessi direttamente con le agenzie, in grado di mostrare il patrimonio immobiliare all'utente permettendo addirittura *tour* virtuali dell'immobile cercato, abbattendo così i tempi ed i costi di ricerca.

In Italia sono molti i portali che consentono la navigazione virtuale nelle aree prescelte, aiutandoci ad orientare la ricerca a seconda del *budget* o della zona che si preferisce. Ne sono esempio siti come Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Soloaffitti.it ed altri (in particolare i primi due siti sono quelli con il più alto numero di visite giornaliere).

Ovviamente anche da un punto di vista del mercato B2B l'utilizzo di *internet* ha modificato quasi radicalmente l'approccio e le modalità con cui attingere alle informazioni richieste.

Cito ad esempio la "Due Diligence" pre-acquisitiva di immobili o patrimoni immobiliari, che prima necessitava di apposite *location* dove si raccoglieva e si metteva a disposizione, in orari prestabiliti, i materiali e la documentazione necessaria per ottenere il *kit* informativo sugli immobili considerati.

Oggi, invece, è consuetudine utilizzare piattaforme *on-line*, dove sono già stati caricati i documenti su immobili e portafogli immobiliari, divisi per categorie e facilmente accessibili. Si lascia così la possibilità all'operatore di analizzare i documenti anche da remoto, tramite apposite *password* di accesso. Così, le cosiddette "site visit" sono ormai ridotte al minimo e sono effettuate solo in alcuni specifici contesti.

Per capire l'impatto che i *provider* precedentemente elencati hanno sugli utenti della rete, siano essi privati o investitori istituzionali, facciamo riferimento ai dati ricavati da uno studio di tesi condotto nel 2012 da Luca Cerati, all'epoca laureando nella Laurea Magistrale di Ingegneria per la Gestione del Costruito, ora giovane professionista del mondo del *Real estate*, nonché nostro associato.

Da una indagine effettuata attraverso la somministrazione di un questionario ad utenti privati, se ne sono tratti risultati diversi a seconda delle fasce di età degli utenti, rilevando una correlazione inversa fra tra il livello di diffusione e utilizzo di *internet* e l'età degli intervistati: più l'età è avanzata, minore è l'utilizzo del *web*.

Perciò, la classe di persone più giovane del campione intervistato, appartenenti all'intervallo di età 18-35, rappresenta quella più interessante ai nostri fini, dal momento che proprio tra loro ci sono quegli utenti che quotidianamente si interfacciano con la rete e, tramite questa, svolgono innumerevoli attività.

La propensione, o l'avversione all'acquisto diretto di un immobile tramite la rete è inoltre influenzato dalla credibilità che gli intervistati mostreranno nei confronti dei siti che commercializzano beni immobili.

È poi utile concentrarsi anche su altre tipologie di transazioni effettuate via *internet*, che coinvolgono ad esempio *asset* mobiliari, per capire il grado di penetrazione dello strumento tra la popolazione e confrontarne l'approccio rispetto al mercato immobiliare.

Cercando di capire quanto il campione interpellato fosse esperto di investimenti fatti tramite la rete, si è potuto notare come solo una piccola percentuale abbia impegnato il proprio capitale in prodotti di investimento offerti dal *web*.

I canali utilizzati sono molteplici, come il *web banking* o la consulenza di un esperto bancario, ma la situazione economica del paese o le scelte diverse dell'investitore ci restituiscono una quota molto bassa di soggetti intervistati che nell'ultimo trimestre abbia effettuato siffatti investimenti. Anche se piuttosto contenuto, il dato raccolto non scoraggia la nostra analisi, poiché i prodotti azionari o obbligazionari sono diversi da quelli immobiliari essendo per lo più percepiti come più rischiosi, soprattutto in un momento storico come quello presente. Molti degli intervistati hanno affermato che tale ritrosia verso l'investimento del proprio capitale sia imputabile, in certa misura alla scarsità di risorse a disposizione, ma soprattutto alla poca fiducia che essi nutrono verso gli strumenti mobiliari. Il bene casa è dunque percepito ancora come "*asset* rifugio" ed è difatti schiacciante la percentuale di utenti che, avendone la possibilità, effettuerebbero un investimento immobiliare nei prossimi 3 anni, con cicli macroeconomici e immobiliari più profittevoli e favorevoli.

Tra gli investimenti possibili in ambito immobiliare, anche con l'utilizzo della rete, l'utente medio è perciò maggiormente orientato all'investimento diretto, evidenziando come altri prodotti, di recente introduzione nel mercato immobiliare italiano, come ad esempio i fondi immobiliari, non abbiano trovato una propria diffusione tra la clientela *retail*.

Le motivazioni sono da ricondursi, oltre al fattore culturale, alla poca fiducia che gli investitori ripongono negli altri prodotti del settore. Un fondo immobiliare, ad esempio, nonostante un'alta rendita, presenta *entry cost* troppo elevati, vincolando l'utente per un periodo troppo lungo, non mostrando effetti benefici nel medio periodo, e presentando una scarsa liquidità in un mercato secondario poco conosciuto e di conseguenza caratterizzato da una domanda molto bassa.

Ecco il perché della recente diffusione tra i navigatori del *web* di siti specializzati nella pubblicazione di annunci e nella compravendita di immobili tra privati e privati o tra professionisti e utenti non professionali. Sono ormai di conoscenza comune realtà o altri simili.

I portali sopra citati, Idealista.it, Casa.it, Immobiliare.it, hanno infatti cominciato a diffondersi anche attraverso campagne pubblicitarie multimedia a livello nazionale.

La conoscenza di tali siti immobiliari è diffusa pressoché totalmente presso il no-

stro campione intervistato (ben nel 93% dei casi). L'utilizzo primario che l'utente fa di questi siti di servizi è sicuramente riconducibile alla ricerca del maggior numero possibile di informazioni prima di procedere con la compravendita, prendendo i dati che reperiscono sul *web* come *benchmark*, e cercando una corrispondenza tra le proprie esigenze ed i risultati restituiti da *internet*, per poi eventualmente procedere all'acquisto.

Le modalità con cui gli utenti si interfacciano con la rete, sono per lo più, di natura consultativa per poi giungere autonomamente alla decisione finale riguardo all'immobile. Diventa perciò obsoleto il vecchio *iter* in cui si portati a confrontarsi con un agente immobiliare per reperire le prime informazioni. Una figura che, così, diventa secondaria ed interpellabile solo in una fase finale di formalizzazione della trattativa d'acquisto. Il *know-how* specifico, prima dell'avvento di *internet*, era ad appannaggio totale delle agenzie immobiliari e dei loro operatori. La diffusione via *web* aiuta il privato ad una comprensione maggiore del settore orientandolo sempre più verso le proprie esigenze. Con la diffusione dell'informazione, i privati auspicano di conseguenza la creazione di un mercato viepiù trasparente in cui possa idealmente essere esplicitato il rendimento atteso dell'immobile ed i relativi rischi.

La percezione di una maggiore affidabilità, in un mercato che, per il comune pensare italiano, è sempre stato avvertito come sicuro, è dovuta al cambiamento delle abitudini del mercato immobiliare con l'inserimento di vere e proprie vetrine sul *web*, mettendo così i privati nelle condizioni di valutare con maggior cognizione di causa le offerte del mercato ed esaminando l'immobile nella sua totalità, prima di affrontare l'acquisto. Tra i vantaggi principali riscontrati, quello più tangibile è sicuramente l'ottimizzazione di tempi e soprattutto di costi. La rete non dà ancora la completa affidabilità per l'acquisto di un immobile, ma contribuisce a diminuire quella asimmetria informativa che creava inefficienze di mercato soprattutto a favore di alcuni operatori poco professionali. Ma è l'ottimizzazione del tempo che è invece percepita dagli investitori come un *driver* importante ed una discriminante assai rilevante quando si tratta di un'attività lunga e complessa come la ricerca di un immobile residenziale.

La speranza di tutti gli operatori è che la rete possa essere davvero uno strumento in grado di spingere il mercato immobiliare italiano ed europeo verso un ripresa duratura, soprattutto in ragione del fatto che gli *asset* residenziali a più alta transabilità sono realmente il motore dell'economia.

L'utilizzo di tali strumenti dovrebbe aiutarci a proporre modelli atti a far migliorare la percezione che si ha verso la professionalità degli operatori del settore immobiliare da parte dei clienti finali. Dovremmo lavorare tutti insieme verso una regolamentazione del settore che porti ad una maggiore trasparenza sulle operazioni e del mercato tutto.

Questo potrebbe sicuramente essere uno dei volani principali per il rilancio di questo settore e di conseguenza dell'indotto relativo che, come sappiamo, muove circa il 20% del PIL Italiano.

16.

La valutazione sostenibile: fondamenta del processo di valorizzazione del patrimonio pubblico

Marzia Morena (RICS Italia)

Una delle strade maggiormente percorse dai governi per contenere il debito pubblico è quella della dismissione di parte del patrimonio immobiliare pubblico. Il processo di alienazione dei beni immobiliari a livello europeo ha conosciuto il suo massimo negli anni 2006 e 2007 con un valore complessivo di 13,4 miliardi di euro per poi rallentare negli anni successivi a seguito della crisi economica e della conseguente flessione delle quotazioni di mercato, che sconsigliavano dall'immettere nel mercato immobili a rischio di svendita²¹.

In Italia il patrimonio immobiliare pubblico ha un valore complessivo stimato in poco meno di 190 miliardi di euro²². Anche il Governo italiano ha intrapreso la strada delle *dismissioni* per cercare di alleggerire il debito pubblico. Si tratta di un processo iniziato nel 1996 con il D.Lgs. 16 febbraio 1996, n. 104 per le *dismissioni* del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e che continua oggi nell'ambito degli interventi di riduzione della spesa pubblica previsti dalla *Spending Review*.

Il processo di dismissione/valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico deve confrontarsi in Italia con alcune specificità, che vanno al di là della scelta delle forme e degli strumenti finanziari che possono essere adottati.

Il patrimonio immobiliare pubblico italiano presenta spesso caratteri di storicità, che possono influenzare e rendere complesse le ipotesi di dismissione e di valorizzazione del bene. Come ben evidenziato dall'ANCI (Associazione Nazionale Comuni di Italia)²³, le principali caratteristiche che possono rendere difficile la valorizzazione sono in sintesi:

²¹ *La vendita dei patrimoni immobiliari pubblici in Europa e in Italia*, Intervento a Urbanpromo 2012 di Mario Breglia (Presidente di Scenari Immobiliari), Novembre 2012.

²² Idem.

²³ Si veda ANCI – Associazione Nazionale Comuni di Italia, “Valorizzazione e rigenerazione urbana: un approccio sostenibile e differenziato” in Politiche e strumenti per la valorizzazione economica e sociale del territorio attraverso il miglior utilizzo degli immobili pubblici, a cura dell'Agenzia del Demanio, Maggio 2012.

- l'importanza storico-architettonica degli edifici, giustamente tutelati da parte delle Soprintendenze;
- le caratteristiche strutturali (scarsa resistenza antisismica, scarsa efficienza per l'isolamento termico e acustico);
- scarsa efficienza nell'uso delle superfici dovuta agli spessori delle murature che riducono la superficie utile, alla tipologia distributiva degli spazi e alle caratteristiche dimensionali.

Sono tutti elementi che devono essere presi in considerazione per svolgere una valutazione che non ingeneri quelle false aspettative “in cui, le stime dei valori immobiliari tese a valori massimi e non sostenibili e la scarsa attenzione alle effettive possibilità del riutilizzo funzionale, hanno vanificato ambiziosi progetti di alienazione e qualificazione di parti importanti del tessuto urbano”²⁴.

Infatti, per quanto detto sopra, questi edifici difficilmente si prestano ad una valorizzazione in linea con quelle che possono essere le aspettative del mercato.

Per poter effettuare delle valutazioni che possano costituire la base per un processo di valorizzazione sostenibile, si rendono dunque necessari sopralluoghi e indagini ad un livello di approfondimento idoneo allo scopo specifico²⁵.

La conoscenza diretta può evidenziare aspetti che influenzano la percezione da parte del mercato del valore di un immobile. Una delle criticità che ostacola spesso il processo valutativo risiede infatti nella scarsa disponibilità di informazioni relative alle caratteristiche dei beni. Tra gli aspetti da considerare vi saranno:

- dimensioni e superfici
- tipologia costruttiva ed epoca di costruzione
- destinazioni d'uso
- tipologia di impianti e dotazioni
- tipologia degli ambienti
- qualsiasi impianto e macchinario che di norma costituisce parte integrante del fabbricato
- stato di manutenzione e condizioni apparenti.

Le indagini dovranno evidenziare anche le caratteristiche dell'area circostante, che spesso, nel caso degli immobili pubblici, coincide con il centro storico:

- grado di accessibilità e dotazione di infrastrutture
- dotazione di servizi
- fattori ambientali (come ad esempio condizioni anomale del terreno, rischi di inondazione, rischio idrogeologico)
- fattori di contaminazione, come ad esempio la presenza di gas radon

²⁴ *Ibidem*.

²⁵ Si veda su tali aspetti RICS, *Standard professionali di valutazione*, Marzo 2012, pp. 34 -35.

- materiali pericolosi, come ad esempio amianto o sostanze che impoveriscono lo strato di ozono
- materiali nocivi, come ad esempio materiali edili che degradano con il passare del tempo, causando problemi strutturali (per esempio, cemento alluminoso, cloruro di calcio o pannelli in lana di legno).

Altro aspetto che deve essere controllato e guidato è il margine di soggettività insito in ogni valutazione. Questo è tanto più vero quanto più il mercato immobiliare di riferimento è opaco, caratterizzato da scarsità o incompletezza di informazioni relative alle transazioni passate.

Come evidenziato dal Red Book RICS, l'accuratezza e la pertinenza dei giudizi necessari per una valutazione dipende dalle competenze e dall'esperienza della persona che formula tali giudizi e, naturalmente, dall'indipendenza del valutatore.

L'attività di valutazione richiede una successione di passi e ogni passo può richiedere un *mix* di informazioni e assunzioni. Ogni passaggio dovrebbe evidenziare in trasparenza tutti i criteri adottati.

Gli standard professionali di valutazione RICS definiscono l'assunzione come: "Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto di, o l'approccio a, una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità"²⁶.

Ma altrettanto importanti sono, specie in situazioni di mercato particolari come quella che stiamo attraversando e per immobili dalle particolari caratteristiche come quelli appartenenti al patrimonio pubblico, le così dette assunzioni speciali, nelle quali "si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione"²⁷.

Infine, nel caso della dismissione degli immobili del patrimonio pubblico si aggiungono ulteriori criticità, che richiedono una forte attenzione per le esigenze di chiarezza e trasparenza:

- il momento di valutazione degli immobili; le stagnanti condizioni di mercato amplificano il rischio, evidenziato dalla Corte dei Conti nel corso di un'audizione alla Commissione parlamentare di vigilanza sugli enti previdenziali nel giugno 2012, di svendere gli *asset* pubblici;
- il rischio di determinare scompensi nel mercato immobiliare attraverso l'introduzione sul mercato di un'offerta eccessiva;
- la necessità di rispetto, come già evidenziato, delle tutele di natura storico-artisti-

²⁶ RICS, *Standard professionali di valutazione* – RICS, Marzo 2012.

²⁷ RICS, *Standard professionali di valutazione* – RICS, Marzo 2012.

- ca, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
- l'attenzione verso gli aspetti sociali particolari (coinvolgimento diretto di interessi di terzi);
- l'attenzione verso gli aspetti sociali generali; la valutazione dovrebbe considerare anche un'analisi costi-benefici a livello sociale e individuare eventuali esternalità che potrebbero ricadere sulla comunità.

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) rappresenta la più grande organizzazione a livello internazionale di professionisti che operano nel settore immobiliare, specializzati sia nella perizia e nella certificazione del territorio, che nella regolamentazione in materia di edilizia e delle relative questioni ambientali.

RICS, con oltre 160.000 membri qualificati e sedi rappresentative in 146 Paesi, offre una consulenza strategica indipendente e imparziale in materia di investimenti, di gestione, di valutazioni e di finanziamenti immobiliari per clienti sia istituzionali che privati.

RICS nasce ufficialmente nel 1868 a Londra. Gli associati RICS sono conosciuti come *Chartered Surveyors* (MRICS o FRICS) e godono di una qualificazione riconosciuta a livello internazionale proprio in virtù degli alti *standard* della professione in termini di istruzione e di formazione.

Uno degli obiettivi principali di RICS è di accrescere ulteriormente questo *status* con l'ulteriore sviluppo di forti *partnership* con le più importanti Università nel mondo, rafforzando in tal modo la crescita futura della professione e garantendo un *network* geograficamente il più diffuso possibile di professionisti altamente qualificati.

In Italia, RICS è presente dal 2003, grazie allo *start-up* di un rappresentante italiano che da oltre 25 anni vive in Gran Bretagna, l'Ing. Luciano Capaldo FRICS e che oggi ricopre il prestigioso ruolo di Presidente di RICS Europe.

Attualmente, RICS Italia conta oltre 350 iscritti e, in questa particolare fase storica del mercato immobiliare, l'attenzione che il mercato rivolge a RICS è in crescita.

Un professionista RICS rappresenta per gli investitori internazionali e nazionali un punto di riferimento in materia di professionalità, etica e trasparenza e gli investitori oggi sono sempre più attenti a valutare operazioni immobiliari e trovano sempre più ausilio e garanzia nel mondo RICS.

Gli associati alla RICS sono professionisti che operano in 22 diverse aree di specializzazione, definite "*Professional Groups*":

- Antiques & Fine Arts
- Building Control
- Building Surveying
- Commercial *Property Practice*
- Environment
- Facilities Management

- Geomatics
- Housing Management & *Development*
- Machinery & Business Assets
- Management Consultancy
- Minerals & Waste Management
- Planning & *Development*
- Project Management
- *Property* Finance & Investment
- Quantity Surveying & Construction
- Research
- Residential *Property* Practice
- Residential Survery & Valuation
- Rural
- Taxation Allowances
- Valuation
- Valuation of Businesses and Intangible Assets

L'opportunità per il cliente è quindi quella di potersi avvalere della consulenza di professionisti riconosciuti al massimo livello di competenza in una determinata categoria di servizi.

Oggi afferiscono alla RICS professionisti che operano sia in piccole aziende che nelle più grandi società del settore immobiliare in Italia.

Sicuramente il primo *input* di appartenenza a RICS è arrivato dalle grandi aziende internazionali che sono da tempo presenti in Italia, alle quali hanno fatto seguito le più importanti realtà nazionali, che hanno intuito l'importanza di essere parte di una organizzazione come questa.

Il principale obiettivo di RICS oggi è di essere riconosciuto come un organismo di tutela degli interessi di tutti.

La *branch* italiana di RICS è tra le associazioni fondatrici di Federimmobiliare, la federazione che raccoglie le più rappresentative associazioni del mercato immobiliare, all'interno della quale RICS Italia partecipa attivamente coordinando il *Tavolo di Lavoro* che opera nel campo delle *Valutazioni Immobiliari*. Tale adesione è l'ulteriore conferma di come RICS non intenda assolutamente arroccarsi su posizioni intransigenti, anzi ma che ha invece il bisogno e il desiderio di dialogare e confrontarsi con tutti gli attori del mercato per migliorare e adeguare un metodo e un approccio, riconosciuto e garanzia da sempre a livello internazionale, anche in Italia.

RICS è oggi riconosciuta in Italia soprattutto per l'area *Valuation*. Tale riconoscimento si è diffuso, *in primis*, grazie alle grandi società di valutazione nazionali e internazionali presenti nel nostro Paese che da sempre abbracciano e adottano le linee guida definite dal *Red Book*; *in secundis* dalla volontà della RICS Italia di aderire a Federimmobiliare.

In questo contesto RICS Italia auspica di poter condividere con la *Community* del RE uno strumento partecipato e condivisibile che possa permettere al mercato di elevare il livello di trasparenza e modalità di stesura di un documento valutativo.

In questo senso RICS ha, in seno alla sua organizzazione, uno strumento che declina gli *standard* e le linee guida da adottare per l'estensione di un documento valutativo: il *Red Book*.

Attraverso una lunga e storica attività di condivisione e analisi degli *standard* internazionali la RICS, anche in Italia, cerca di veicolare uno strumento che possa essere condiviso.

Condivisione che possa divenire un ulteriore collante con tutte le realtà internazionali che si affacciano sul nostro territorio e che da tempo ne approvano le logiche e soprattutto che lo definiscono come strumento guida applicandolo e richiedendolo sempre più spesso.

Il mercato immobiliare sottolinea, costantemente, l'esigenza di uniformare le regole della valutazione, non soltanto da un punto di vista metodologico, che ormai ha declinato in tutte le sue forme e formule le varie metodologie, ma da un punto di vista del "sistema di codifica" delle informazioni da esporre e declinare all'interno di un *report* valutativo.

Il *format* esiste, semplice e lineare, la RICS lo adotta in tutti i 146 paesi dove è presente e soprattutto è un processo metodologico che è già implementato e condiviso da tutte le più grandi e consolidate strutture societarie considerate *player* del mercato. In realtà il "format" *standard* non deve essere utilizzato unicamente da quelle grandi strutture che già da tempo ne fanno uso, ma deve essere messo a disposizione, anche e soprattutto, di tutti i professionisti polverizzati sul territorio che, pur facendo molto spesso degli ottimi lavori, non possono essere apprezzati da un eventuale investitore internazionale che ha bisogno di codificare un documento in un linguaggio già predefinito. RICS dispone di questo strumento che, costantemente, viene aggiornato.

L'esigenza di un aggiornamento continuo indica e sottolinea come un "prodotto" non può essere efficace e rispondente per tutte le età, ma che, regolarmente, ha bisogno di essere conformato e modificato in ragione dei tempi che cambiano, delle leggi che mutano e delle esigenze che il mercato richiede.

RICS si propone al mercato forte della sua storia internazionale, ma è pronta e disponibile a costituire collaborazioni e confronti per perfezionare, ancora di più, gli strumenti che, già a livello internazionale, sono largamente diffusi e condivisi, ma che necessitano di essere calati e vestiti sulle esigenze e specificità dei singoli paesi.

BIBLIOGRAFIA

- ANCI – Associazione Nazionale Comuni di Italia, "Valorizzazione e rigenerazione urbana: un approccio sostenibile e differenziato" in "Politiche e strumenti per la valorizzazione economica e sociale del territorio attraverso il miglior utilizzo degli

immobili pubblici", a cura dell'Agenzia del Demanio, Maggio 2012.

- M. Breglia, *"La vendita dei patrimoni immobiliari pubblici in Europa e in Italia"*, Intervento a Urbanpromo 2012, Novembre 2012.
- RICS, *"Standard professionali di valutazione – RICS"*, Marzo 2012.

17.

Sostenibilità del processo di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Profili normativi, urbanistico-architettonici, economico-finanziari

Guido Inzaghi (ULI)²⁸

La sostenibilità del processo di valorizzazione

La dismissione del patrimonio immobiliare pubblico è di estremo interesse per le economie occidentali in genere e italiana in particolare.

Il processo è anzitutto una necessità per l'assestamento del nostro bilancio pubblico, ma anche un'occasione per la riqualificazione di tessuti urbani nevralgici e per lo stesso rilancio del settore immobiliare.

Condizione al successo delle politiche di valorizzazione degli immobili pubblici è costituita dalla sostenibilità del procedimento nelle sue varie accezioni: istituzionale (ricerca dell'efficienza nel rapporto pubblico-privato), urbanistico-architettonica (qualità e innovazione dei progetti), economico-finanziaria (corretta stima dei valori in gioco).

17.1 LA SOSTENIBILITÀ ISTITUZIONALE. REGOLE CHIARE PERCHÉ LA PARTITA COMINCI

Semplicità ed efficacia dovrebbero costituire la guida per l'attivazione di un processo oggettivamente complicato e dunque tanto più bisognoso di regole di ingaggio affidabili.

Il quadro normativo si è consolidato con il decreto legge n. 87 dello scorso 27 giugno che, in parziale antitesi col modello del federalismo demaniale (cfr. art. 12 *quater* DL 16/2012), ha ridisegnato il meccanismo delle valorizzazioni prevedendo tre specifici fondi per la vendita dei beni pubblici.

²⁸ Pur esprimendo la visione di insieme di ULI, i singoli contributi sono stati redatti da Guido Inzaghi (DLA Piper) per quanto riguarda la sostenibilità istituzionale; Jacopo della Fontana (d2u) per i profili urbanistico-architettonici; Tania Garuti (K2Real) rispetto alla sostenibilità economico finanziaria.

Oltre al fondo di fondi già previsto dall'art. 33 del DL 98/2011 (che può investire anche nei fondi locali promossi anche dai privati), la SGR del ministero dell'Economia potrà istituire un fondo per la valorizzazione e dismissione dei beni della Difesa e un fondo dedicato all'investimento diretto (e non attraverso i fondi locali) negli immobili dello Stato e delle altre pubbliche amministrazioni.

L'ultima disposizione ha poi introdotto l'importante previsione per cui "possono portare proposte di valorizzazione anche soggetti privati secondo le modalità di cui al D.Lgs. 163/2006" (codice dei contratti pubblici). È stata così aperta la via al coinvolgimento delle SGR nell'impostazione dei progetti di valorizzazione dei beni attraverso l'utilizzo del modello del *project financing*, che assicura al proponente la prelazione sullo sviluppo dell'iniziativa o la copertura delle spese affrontate per la predisposizione del progetto messo a gara²⁹.

Per completare il quadro normativo vigente, si deve riferire delle procedure di variante urbanistica (che costituiscono la via necessaria per incrementare il valore dei beni da dismettere) la cui disciplina – per quanto saldamente nelle mani delle leggi regionali e delle decisioni pianificatorie dei comuni – è ora interessata da nuovi meccanismi di concertazione tra Stato ed enti locali che fanno riferimento alle procedure dell'accordo di programma.

Sembrerebbe dunque tutto pronto per dare nuovo impulso alle valorizzazioni, ma la ricerca del meglio – attraverso il proliferare di raffinati strumenti procedurali – è sovente nemica del bene. La sensazione è che del disegno manchi la fase attuativa: il commissario tecnico (il legislatore) ha messo bene la squadra in campo, ma l'arbitro (i governi centrale e locali) non fischia mai l'inizio della partita.

Cosa manca? Anzitutto chiarezza. Tra i tanti, qual è il modello? Abbandonato il federalismo demaniale (il progetto è il frutto di una stagione ormai passata e sarebbe il caso di togliere di mezzo le regole sugli elenchi da sempre nel cassetto ma mai pubblicati per evidenti ragioni politiche), si dovrebbe ora dare concreto avvio al progetto del sistema integrato dei fondi per la dismissione, costituendo la SGR ministeriale, istituendo i tre fondi centrali, sostenendo concretamente il decollo dei fondi locali e dando impulso alle procedure di selezione delle SGR chiamate a collaborare con Comuni, Province e Regioni.

E non si dica che l'oggettiva agonia del mercato non consente l'azione prevista dal legislatore. È proprio in questi momenti che è bene valorizzare gli immobili "lavorandoli" (specie rispetto al loro censimento e alle destinazioni d'uso), attraverso lo strumento dei fondi che garantisce competenza ed efficienza anche fiscale, per poi metterli sul mercato – in via diretta o indiretta – in momenti successivi e si auspica migliori.

²⁹ Sul tema, sia consentito rinviare al contributo ULI al Vademecum del Demanio "Politiche e strumenti per la valorizzazione economica e sociale del territorio" edito lo scorso maggio dall'Agenzia del Demanio, dal titolo "Riferimenti europei e metodi di selezione della SGR quale principale *partner* privato per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico", nel quale si anticipava l'opportunità di aprire le procedure di valorizzazione all'istituto del *project financing*.

Ma se anche questo non fosse il modello – magari per la sua oggettiva complicazione e, forse, per l'indipendenza dalla parte politica delle SGR chiamate ad attuarlo – ne si dia atto con franchezza e ci si indirizzi con convinzione sugli altri procedimenti di recente affiorati. Quello di Cassa Depositi e Prestiti, che ha pensato un percorso che parte dal basso e nel quale sono gli enti locali, anche rispetto ai beni di proprietà statale mediante il coinvolgimento del Demanio, a chiedere a Cassa di agire quale *advisor* e acquirente di ultima istanza nel caso in cui il mercato non risponda.

Oppure quello delle aste elettroniche per cui il Demanio si è appena organizzato, oppure ancora quello del cosiddetto progetto Valore Paese, che si fonda sullo locazione/concessione dei beni, fino a un massimo di 50 anni, al fine della loro valorizzazione da parte dei privati.

Insomma, che l'arbitro (designato dalle elezioni) fischi l'inizio prima che gli spettatori paganti (gli investitori) abbandonino lo stadio rendendo la partita insostenibile.

17.2 LA SOSTENIBILITÀ URBANISTICO-ARCHITETTONICA. UNA MATRICE APERTA PER STIMOLARE IL RINNOVAMENTO CONSAPEVOLE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Perché il processo di valorizzazione sia davvero capace di attrarre l'interesse di investitori istituzionali anche stranieri e si riveli sostenibile nell'interesse della collettività, è opportuna la predisposizione di un Documento Preliminare di Indirizzo che preceda la fase della messa in dismissione.

Il Documento Preliminare di Indirizzo dovrà dare conto della percorribilità dell'iter di valorizzazione attraverso i seguenti aspetti:

- una strategia compiuta da parte della P.A. che abbia portato all'individuazione proprio di quell'*asset*;
- la presenza di chiare regole procedurali e qualitative di ingaggio specifiche per quel contesto – oltre a quelle del quadro legislativo nazionale – per dimostrare l'assenza di rischio urbanistico e poter permettere di fattorizzare correttamente nel *business plan* una tempistica operativa;
- una documentazione di *data room* completa e certificata;
- la definizione dei parametri tecnici minimi inderogabili e dei criteri di premialità per la valutazione delle offerte, la cui declinazione dovrà avere due livelli di rappresentazione: una visualizzazione sintetica compilabile sulla base di una matrice preimpostata, per permettere una veloce comparazione ai fini dell'evidenza pubblica della qualità delle offerte e un livello di documentazione probatoria sottostante.

Alla formazione del Documento concorre l'analisi di due aspetti di sostenibilità: la sostenibilità urbanistica, che si declina maggiormente nella strategia urbana/sociale e la sostenibilità architettonica, che si delinea nella qualità tecnico/progettuale.

17.2.1 LA SOSTENIBILITÀ URBANISTICA

Occorre favorire una convergenza tra le necessità dell'amministrazione centrale e l'interesse locale. È indispensabile analizzare non solo la qualità intrinseca dell'*asset* e il suo valore potenziale "per sé" ma, specie nel caso di un immobile in uso, anche l'impatto che una sua trasformazione potrebbe avere sulle dinamiche d'uso del lembo di città in cui esso si trova e su quelle in cui l'eventuale vecchia funzione – qualora rilocalizzata – andrebbe ad insistere.

Si pensi alla grande ottimizzazione possibile per le funzioni pubbliche con lo spostamento da innumerevoli immobili storici inefficienti – i più appetibili peraltro per il mercato in virtù della loro posizione e qualità architettonico-ambientale – in un unico razionale edificio appositamente progettato o riqualificato. In questo caso, il tessuto storico saprebbe facilmente riassetarsi e quello periferico cogliere l'opportunità per una crescita, ma l'operazione è sostenibile solo se le infrastrutture di trasporto e i servizi complementari sono presenti nel nuovo sito e se il Documento ha individuato i parametri qualitativi per il nuovo edificio.

Per quanto attiene alle indicazioni di trasformazione funzionale per gli *asset*, nel contesto di un mercato maturo e internazionale come quello di cui l'Italia fa parte, è opportuno indicare quali eventuali nuove destinazioni funzionali e quali trasformazioni morfologiche l'*asset* NON possa ricevere, piuttosto che limitare la visione del cambiamento accettabile ad un campo predeterminato e necessariamente a rischio di miopia. Sarà compito dell'offerente dimostrare la sostenibilità della sua proposta mediante una solida analisi di mercato che ne sostanzi la strategia del ciclo di vita atteso.

In questo senso il ruolo dell'Amministrazione Locale e della Soprintendenza è fondamentale per escludere dal campo propositivo ipotesi controproducenti per gli interessi della collettività, ma non può trasformarsi, specie per quest'ultima, in un ostracismo alla rifunzionalizzazione di un bene magari in abbandono, pena l'annullamento dell'interesse sull'oggetto e il deperimento definitivo dello stesso.

17.2.2 La sostenibilità Architettonica

Saranno da preferire le offerte di operatori che hanno preliminarmente svolto un concorso per il progetto di idee. Questo non è da leggere come possibilità di lasciare spazio per la PA a un ribaltamento del giudizio, di cui l'offerente deve farsi carico in funzione anche della coerenza col proprio piano di sviluppo, ma come garanzia dell'esercizio di un confronto preliminare già svolto a tutela anche della collettività.

Il livello di qualità progettuale, di efficienza tecnico-funzionale e di innovazione tecnologica del progetto proposto sarà valutabile dai seguenti indicatori:

- un utilizzo più denso dell'immobile (organizzazione dello spazio che incrementi il numero di persone ospitabili);

- un maggiore interesse funzionale per la collettività (anche per la generazione di indotto);
- un minore consumo energetico secondo la normativa applicabile regionale (che auspichiamo passi da regionale a nazionale) con un livello minimo prestazionale da raggiungere;
- un ciclo edilizio maggiormente sostenibile (elemento premiante sulla base di parametri internazionali quali ad es. iSBE, Protocollo Itaca, KPIs *Key Performance Indicators*, che misurano anche il consumo di acqua, la gestione, produzione e smaltimento dei rifiuti, ecc.);
- l'ottenimento volontario di almeno un'altra certificazione internazionale oltre a quella locale (es. *Bream*, *Leed*);
- una garanzia maggiore di durata delle componenti materiche e tecnologiche utilizzate;
- una procedura di verifica e controllo nel tempo del rispetto dei parametri di progetto (piano di manutenzione che diminuisca il rischio di abbattimento delle *performance*);
- un minore disagio per la collettività rispetto alla modalità e tempistica del cantiere di riqualificazione.

17.3 LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA E I VALORI IN GIOCO

Risulta ad oggi difficile quantificare con precisione l'ammontare esatto degli *asset* che costituiscono il patrimonio pubblico in quanto il loro valore complessivo dipende sia dal perimetro d'analisi (Stato centrale o amministrazioni periferiche, enti di diritto pubblico o partecipazioni in società di diritto privato, soggetti ibridi come le società pubblico-private, ecc.), sia dalle componenti (beni immobili strumentali e non, concessioni, usi civici, ecc.) che si intende prendere in considerazione, tali per cui si riscontra una pluralità di studi in materia e di opinioni non sempre concordanti.

Studi recenti hanno quantificato il patrimonio immobiliare pubblico in un valore complessivo pari a circa 370 miliardi di euro³⁰ tra immobili censiti (circa 340 miliardi di euro) e terreni (circa 30 miliardi di euro), per quanto tale dato sia da ritenersi tuttavia provvisorio e presumibilmente inferiore rispetto a quello reale³¹.

Nel corso degli ultimi anni sono state sviluppate molte ipotesi sui potenziali ricavi derivanti dal processo di dismissione ma, se è vero che, come più sopra richiamato, al di là del valore del singolo immobile 'fine a se stesso' è d'uopo guardare al valore urbano e sociale che questo è potenzialmente in grado di esprimere, a maggior ra-

³⁰ Elaborazioni K2Real su fonti: MEF Ministero Economia e Finanze, Sole24ore, Patrimonio Pubblico.it, italiaoggi.it, Il Fatto Quotidiano – Dato riferito ai soli beni immobili, escludendo quindi le partecipazioni detenute dallo Stato e le concessioni.

³¹ Si consideri che in corrispondenza con l'ultima comunicazione dei dati da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, alle rilevazioni avevano risposto solamente il 53% degli enti.

gione qualsiasi quantificazione economica non può limitarsi ad un mero valore *as is* dell'*asset* nello stato di fatto e di diritto in cui si trova oggi, bensì deve contemplare le prerogative di riconversione funzionale, trasformazione e finanche sviluppo – *ex-novo* o a fronte di parziali o totali demolizioni – in accordo con le potenzialità di mercato e le previsioni urbanistiche, fatta salva una prudente quantificazione di costi, tempi e rischi connessi.

Ed ecco quindi riconfermato il passaggio cruciale – non solo dal punto di vista del governo del territorio, ma anche della sostenibilità dei flussi finanziari paventati rispetto a qualsivoglia operazione di cessione di beni che hanno come tratto distintivo comune, come si diceva, quello di ‘dover essere lavorati’ – della concertazione preventiva con gli enti locali (gli ‘arbitri’) per individuare i percorsi di valorizzazione effettivamente più efficienti e sostenibili.

L’ultima ricognizione, compiuta da parte dell’Agenzia del Demanio, indica che solamente il 10-15% degli *asset* totali risultano attualmente non impiegati a fini strumentali e possono essere considerati come disponibili alla cessione nel breve periodo e prontamente valorizzabili al proprio massimo e migliore utilizzo, o comunque ‘lavorabili’ da parte di operatori professionali. Il piano cosiddetto “Grilli-Scalera”, ultima proposta ad essere presentata, prevede la realizzazione di un Fondo comune di investimento statale con una dotazione iniziale di 350 cespiti, per un valore inventariale di 1,5 miliardi di euro, destinati alla cartolarizzazione, all’interno di un *pool* di immobili del valore compreso tra i 3 e i 5 miliardi di euro potenzialmente disponibili nel breve termine, misure, queste, giudicabili, tuttavia, come estremamente contenute, rispetto sia al patrimonio complessivo che alla grandezza del debito pubblico.

In aggiunta alle tematiche relative alla disponibilità del patrimonio immobiliare pubblico nel breve termine, è necessario porre l’attenzione anche sull’attrattività dello stesso, con ciò intendendo l’effettiva possibilità di trovare dei soggetti interessati all’acquisto dei cespiti, considerando le loro specifiche caratteristiche e alla luce dell’attuale congiuntura macro-economica. A questo proposito, il patrimonio immobiliare pubblico può essere generalmente ripartito in 4 macro-classi funzionali, quali

- 1) immobili terziari
- 2) immobili residenziali
- 3) grandi aree urbane/turistiche edificabili
- 4) patrimonio artistico.

Se gli immobili terziari possono rappresentare una *asset class* potenzialmente interessante soprattutto per investitori di tipo istituzionale, anche di provenienza estera, considerando le caratteristiche e la destinazione funzionale degli immobili stessi, oltre al *deal size*, la situazione è molto diversa se consideriamo invece l’edilizia residenziale pubblica (ERP), la cui dismissione avverrà presumibilmente mediante vendita con riscatto e cessione a vantaggio degli inquilini (o eventualmente ad un investitore ‘sociale’ disposto a subentrare prevalentemente in luogo degli enti locali).

Le valorizzazioni delle grandi aree urbane o turistiche possono prevedere la partecipazione pubblica a veicoli pubblici-privati come garanzia verso gli investitori privati dell'impegno delle amministrazioni coinvolte nelle iniziative, ma, data la particolare complessità insita in tali interventi e le considerevoli tempistiche correlate, l'esito di detti interventi nel breve termine è di difficile quantificazione. Per quanto riguarda gli *asset* costituenti il patrimonio artistico nazionale, universalmente riconosciuto e da sempre attrattore rispetto ai flussi turistici internazionali, si ipotizza che gli stessi possano essere concessi in gestione a investitori privati anche esteri, ma preservandone la proprietà, configurandosi quindi una prospettiva 'reddituale' più che 'patrimoniale' relativa a questa macro-classe.

Anche dal punto di vista dell'attrattività per potenziali investitori, il patrimonio immobiliare pubblico risulta pertanto notevolmente eterogeneo: si ritiene che gli immobili terziari, specie se classificabili come *trophy assets*, cioè caratterizzati da elevato pregio architettonico e ubicati nelle zone centrali delle grandi città (oltre che, nella definizione generale, locati a primari conduttori), siano l'*asset class* che rappresenti la più concreta prospettiva di ricavo in termini di pura dismissione e in un'ottica di breve periodo. Immobili residenziali e grandi aree urbane/turistiche rappresentano diversamente potenziali fonti di ricavo in un'ottica di medio-lungo o lungo periodo, mentre il patrimonio artistico rappresenta un'inesauribile fonte di attrattività da valorizzare maggiormente in termini di flussi turistici (e relativo indotto) piuttosto che come ricavo diretto legato ad una sua dismissione, peraltro discutibile e di difficile quantificazione.

In sintesi:

- l'iniziativa è molto vasta, anche superiore alle attuali aspettative, ed estremamente rilevante in termini di *size* rispetto al mercato immobiliare italiano complessivo;
- il mercato *addressable* effettivo nel breve termine è in realtà estremamente contenuto (es. ca 3-5 mld di € di immobili immediatamente disponibili vs 370 e oltre di mercato potenziale di riferimento);
- si rilevano indubbie difficoltà nel promuovere le singole operazioni presso investitori nazionali e internazionali, ed innescare un circolo virtuoso che possa alimentare in modo proficuo l'intera iniziativa, per ovvi motivi endogeni (patrimonio storicamente inefficiente, ...) ed esogeni (congiuntura macroeconomica, ...);
- cionondimeno esistono importanti opportunità di valorizzazione, sia per la presenza di patrimonio storico-artistico in contesti di rilievo, sia per l'opportunità di operare in un contesto di natura straordinaria, di rilancio del sistema immobiliare italiano, e del nostro sistema-Paese in seno al contesto internazionale, che sta muovendo i primi passi.

18.

Valorizzare il Patrimonio Immobiliare Turistico Italiano

Enrico Valdameri (Coordinatore Comitato Turismo di Federimmobiliare)

Nonostante la situazione economica contingente, nel 2012 il numero di turisti nel mondo supererà la cifra di un miliardo (+4% rispetto al 2011) in netta ripresa post crisi; tale *trend* è più sostenuto in Asia (+7%) e meno in Europa (+3%) dove l'Italia continua a non eccellere (+2%). Il motivo è sempre quello: potenzialmente siamo i primi della classe (l'Italia rimane costantemente al vertice tra i Paesi più richiesti dai turisti di tutto il Mondo), ma i risultati sono poco più che sufficienti a causa delle nostre carenze, ormai croniche, che deprimono la domanda anziché stimolarla. Per riprenderci il posto che ci compete nel panorama turistico mondiale avremmo bisogno di una migliore attività promozionale e di interventi strutturali sul sistema. Azioni organiche e coordinate che richiedono però una seria programmazione, ormai assente nel nostro DNA dal 2001, l'anno dell'Euro e della riforma del titolo V della Costituzione (delega delle competenze sul turismo in via esclusiva alle Regioni) che ha generato nell'ultimo decennio una "querelle" infinita tra le Istituzioni su ruoli, competenze e responsabilità.

Questa diatriba Stato/Regioni ormai in voga da svariati anni ha generato una situazione normativa paradossale (del tutto simile a quanto avviene in ambito urbanistico e con gli stessi deleteri effetti) e sostanzialmente ingessato ogni sviluppo del sistema turistico nazionale, lasciando spazio solo a rari interventi locali. Poche le ristrutturazioni di strutture ricettive esistenti, rarissime le costruzioni di nuove, quasi inesistente la realizzazione di nuovi *resort* turistici. Eppure tutto questo sarebbe necessario per adeguare la nostra capacità ricettiva in gran parte obsoleta ed inadeguata.

In questo contesto che cosa possiamo aspettarci dal comparto turistico nel settore immobiliare se è vero che:

- la maggior parte delle risorse finanziarie in campo turistico degli investitori istituzionali (i Fondi Sovrani Arabi, i nuovi grandi investitori Asiatici e quelli Americani, che sono tornati ad essere abbastanza attivi nel settore) e delle grandi compagnie alberghiere internazionali (Accor, Starwood, Hilton, Marriott, Club Med

etc.) verrà destinata all'Asia, dove ovviamente si stanno manifestando le condizioni migliori e quindi, salvo rare eccezioni riservate ad alcuni prestigiosi alberghi storici, rimane scarso l'interesse per l'Italia (e gli altri Paesi Mediterranei) a causa del "rischio" Paese, della perdurante crisi economico-finanziaria, della recessione interna e della difficoltà ad ottenere adeguati finanziamenti;

- sono pochissimi i progetti di nuovi alberghi e tutti concentrati nelle "solite" Venezia, Roma e Milano mentre nel resto del Paese (Firenze compresa), non sono molte le opportunità.

Eppure, se come sostiene il Presidente di Federalberghi, Bernabò Bocca, ovvero che "le imprese ricettive italiane, con ricavi in costante decrescita e costi in aumento, rischiano un *default* di massa con conseguente chiusura di 2/3 mila strutture ricettive", allora ci sarebbe molto spazio per riconvertire, ristrutturare, rilanciare ed anche costruire nuovi alberghi. Ridurre l'offerta ricettiva nazionale del 10% potrebbe essere un ottimo punto di partenza per ridare smalto ad un'offerta spesso vetusta e mal posizionata.

Anzi, come abbiamo avuto spesso modo di ripetere, riteniamo che questa sia la soluzione ideale: favorire l'uscita dal mercato dei più deboli per rinforzare chi sul mercato vuole veramente rimanerci ed è disposto ad investire per mettersi al pari dell'agguerrita concorrenza internazionale.

In conclusione, per tornare a crescere ed alimentare nuovi investimenti è assolutamente necessario valorizzare al meglio il nostro patrimonio immobiliare turistico.

Eppure le proposte relative al comparto per la prossima campagna elettorale sono sostanzialmente nulle; nelle teste dei *leader* politici, in merito al turismo c'è il vuoto pneumatico: per intuire, più che per capire, quali sono le ipotesi di intervento previste delle principali coalizioni a favore del turismo che abbiano rilevanza anche per il settore immobiliare, bisogna industriarsi ed andare a cercare nei vari documenti dei programmi elettorali perché di turismo, in campagna elettorale, non se ne parla affatto.

Bisognerà quindi agire non appena ci sarà un nuovo Governo affinché si adoperi per adeguare le normative alle mutate esigenze del mercato.

Il nostro patrimonio immobiliare con destinazione ricettiva conta oltre 32.000 Alberghi, 6.000 *Residences*, 20.000 B&B, 15.000 Agriturismi, in gran parte da ristrutturare, riconvertire, riposizionare, abbattere o chiudere; quasi nessuno però ci mette del danaro, perché il ritorno sull'investimento è sempre molto basso a causa della domanda in calo e dei costi in crescita; per invertire la spirale negativa servono NORME adeguate ed INCENTIVI; non servono finanziamenti a fondo perduto, bastano i contributi sui finanziamenti o meglio ... servono i finanziamenti.

Per quanto riguarda le norme, ci riferiamo, come sempre:

- ai limiti attuali imposti dalle norme urbanistiche al CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO; tali vincoli vanno rimossi affinché gli alberghi che NON sono più in grado di competere in un mercato che non cresce di pari passi con l'aumento del

numero delle camere, possano riconvertire i propri immobili, se non la propria attività;

- all'ostracismo che circonda la VENDITA DI PORZIONI IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE RICETTIVA (se non in due/tre Regioni);
- ai PREMI DI VOLUMETRIA da riconoscere alle strutture ricettive virtuose.

La proposta di Legge Urbanistica avanzata da Assoimmobiliare dovrebbe contenere anche queste proposte.

Ed infine: quanto e come il patrimonio immobiliare pubblico potrebbe produrre profitti, se non direttamente, almeno indirettamente? Quanti sono i palazzi storici che potrebbero essere utilizzati a scopi turistici che giacciono oggi nelle mani di qualche Pubblica amministrazione che non ha la benché minima idea sul come farli fruttare? Quante aree urbane dismesse potrebbero essere rivitalizzate e rinascere con progetti di recupero ben studiati che comprendano anche ambiti destinati ai turisti? Di sicuro ci sarebbe lavoro per decenni per migliaia di persone.

PARTE TERZA

PREVISIONI E PROSPETTIVE PER IL REAL ESTATE ITALIANO

1.

Il Sentiment degli operatori: i risultati dell'indagine quadrimestrale – III quadrimestre 2012

• Presentazione

Da diversi anni Sorgente Group S.p.A. e il Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi di Parma collaborano su temi e ricerche di economia e finanza immobiliare.

Ne è nato il primo corso universitario di Economia e Finanza Immobiliare, che vede la partecipazione in qualità di docenti di figure di spicco del mondo immobiliare nazionale e internazionale, e sono state realizzate numerose pubblicazioni e organizzati convegni periodici.

Fin dall'inizio della collaborazione, l'attività di ricerca è stata istituzionalizzata in un Laboratorio per le Ricerche sull'Economia e la Finanza Immobiliare.

All'interno di questo, ha preso forma il progetto per la rilevazione del "Sentiment Immobiliare", l'Analisi della percezione di operatori e investitori, sull'andamento del mercato immobiliare in Italia.

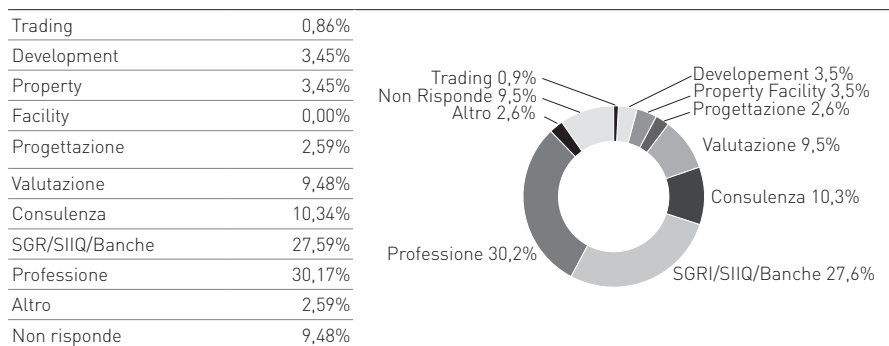
• L'Osservatorio sul "Sentiment" Immobiliare

Il progetto, realizzato in collaborazione con Federimmobiliare, si propone di osservare su base quadrimestrale le aspettative a livello qualitativo delle varie filiere dell'industria immobiliare, la percezione sull'andamento del mercato e degli investimenti nel comparto *Real estate*. Un particolare approfondimento è dedicato al "Sentiment" espresso dagli operatori della finanza immobiliare (SGR, SIIQ, Società quotate).

La presente edizione del questionario è stata distribuita al termine del terzo quadrimestre 2012, con l'obiettivo di verificare il "Sentiment" relativo al mercato nei dodici mesi successivi.

Coordinatore scientifico del progetto è il Professor Claudio Cacciamani, condotto insieme alla dottoressa Federica Ielasi, mentre attuale coordinatrice operativa è la dottoressa Sonia Peron, entrambe del Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi di Parma.

Alla rilevazione hanno risposto quasi duecento operatori del mercato immobiliare, appartenenti ai seguenti principali settori: *trading, development, property, facility*, progettazione, valutazione, consulenza, finanza immobiliare, oltre a numerosi professionisti specializzati nel comparto (ingegneri, architetti, geometri, notai...).



• I risultati

Le previsioni complessive sull'andamento del mercato immobiliare sono migliorate rispetto al quadrimestre precedente.

Circa il 60% del campione sostiene che l'attività complessiva dell'economia negli ultimi 12 mesi sia peggiorata rispetto a un 75% del periodo precedente, mentre il 9% ritiene che sia migliorata.

Ritiene che l'economia del Paese negli ultimi 12 mesi sia...

Molto migliorata	1,82%
Migliorata	9,09%
Rimasta stabile	21,82%
Peggiorata	60,00%
Molto peggiorata	7,27%

Tuttavia, per i prossimi dodici mesi circa il 23% degli operatori intervistati prevede un peggioramento dell'economia, mentre il 26% ritiene che la stessa migliorerà; circa un 8% in più rispetto al quadrimestre precedente.

...e prevede che nei prossimi 12 mesi

Migliorerà molto	1,82%
Migliorerà	26,36%
Rimarrà stabile	45,45%
Peggiorerà	22,73%
Peggiorerà molto	3,64%

Il *panel* non manca di indicare segnali negativi, seppure non così netti: in concreto, circa il 33% del campione si aspetta che la propria attività aumenterà, il 55,77% che rimarrà stabile. A livello organizzativo, circa il 68% dichiara l'intenzione di non assumere nuovo personale, 9 punti percentuali in più rispetto al periodo precedente.

Nei prossimi 12 mesi prevede di:

Assumere personale in maniera consistente	0,00%
Assumere personale	19,61%
Non effettuare alcuna assunzione	68,63%
Ridurre il personale	11,76%
Ridurre il personale in maniera consistente	0,00%

Molto elevata (74,51%) è la percentuale di coloro che intendono introdurre innovazioni nella propria attività, soprattutto in termini di nuovi profili nell'organizzazione (51%) e nuove linee di *business* (38%). Continua, quindi, la tendenza a profondi cambiamenti nella combinazione organizzativa dell'attività.

Nei prossimi 12 mesi prevede di apportare innovazioni nella sua azienda

Sì	74,51%
No	25,49%

	(Risposte multiple)
Nuovi investimenti	41,03%
Nuovi profili nell'organizzazione	51,28%
Nuove linee di business	38,46%
Altro	25,64%

Tuttavia, meno positive sono ancora le attese sulla ripresa definitiva dei mercati immobiliari. Anche in questo quadrimestre, come nel precedente, le variabili chiave (andamento dei prezzi, tempi medi di vendita, sconto medio praticato) evidenziano una condizione di mercato non brillante. Accanto al generale prevalere di condizioni di moderata riduzione, sembrano ancora diffusi i timori di contrazione dei prezzi (e di complementare aumento degli sconti applicati), soprattutto con riferimento al comparto industriale e terziario.

Evoluzione dei prezzi immobiliari (rispetto alla situazione attuale)

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Residenziale	6,90%	41,38%	36,21%	6,90%	0,00%
Uffici	15,52%	32,76%	37,93%	3,45%	0,00%
Commerciale	12,07%	32,76%	36,21%	5,17%	0,00%
Industriale	24,14%	37,93%	17,24%	6,90%	0,00%
Alberghiero	6,90%	41,38%	27,59%	5,17%	0,00%

Evoluzione dei tempi medi di vendita (rispetto alla situazione attuale)

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Residenziale	13,79%	24,14%	32,76%	15,52%	5,17%
Uffici	13,79%	25,86%	25,86%	15,52%	8,62%
Commerciale	15,52%	17,24%	36,21%	17,24%	5,17%
Industriale	17,24%	20,69%	22,41%	10,34%	15,52%
Alberghiero	10,34%	29,31%	20,69%	13,79%	8,62%

Sconto medio praticato

	Nulla	Molto basso	Basso	Alto	Molto alto
Residenziale	0,00%	9,71%	42,72%	33,01%	11,65%
Uffici	1,94%	7,77%	29,13%	46,60%	7,77%
Commerciale	3,88%	11,65%	38,83%	33,01%	7,77%
Industriale	1,94%	9,71%	23,30%	25,24%	29,13%
Alberghiero	3,88%	7,77%	34,95%	25,24%	13,59%

Come nel trimestre precedente, il comparto residenziale mostra ancora connotati difensivi, mentre gli altri, in particolare quello industriale e quello degli uffici, denotano elementi di difficoltà perdurante.

Le maggiori opportunità di investimento rimangono concentrate nel Nord Ovest per il comparto residenziale e uffici e Nord Est per il comparto industriale.

Area geografica italiana che presenta le migliori opportunità

	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud	Isole
Residenziale	14,29%	42,86%	37,14%	0,00%	0,00%
Uffici	22,86%	57,14%	11,43%	0,00%	0,00%
Commerciale	17,14%	34,29%	34,29%	0,00%	0,00%
Industriale	40,00%	40,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alberghiero	2,86%	5,71%	42,86%	20,00%	8,57%

Non cambiano le attese per quanto riguarda l'operatività degli investitori istituzionali sul mercato immobiliare: infatti, si prevede ancora una situazione di stabilità degli investimenti, soprattutto da parte dei fondi pensione e delle casse di previdenza, per le quali sono previste tipologie di investimento più tradizionali (nel comparto uffici e commerciale). I principali disinvestimenti sono ancora previsti nel comparto residenziale da parte di tutti gli investitori istituzionali.

Evoluzione quantitativa degli investimenti immobiliari da parte di investitori istituzionali (rispetto alla situazione attuale)

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Fondi pensione	3,33%	10,00%	66,67%	16,67%	0,00%
Casse di previdenza	0,00%	20,00%	53,33%	20,00%	0,00%
Compagnie assicurazioni	0,00%	6,67%	46,67%	36,67%	6,67%

Considerando le aspettative di redditività e di supposta stabilità nel tempo, il comparto degli uffici e commerciale catalizza la gran parte dell'attenzione degli investimenti dei fondi pensione, delle casse di previdenza e delle compagnie di assicurazione.

Evoluzione qualitativa degli investimenti immobiliari da parte di investitori istituzionali
(si indichi il comparto in cui si attendono maggiori investimenti)

	Residenziale	Uffici	Commerciale	Industriale	Alberghiero
Fondi pensione	6,67%	50,00%	30,00%	0,00%	6,67%
Casse di previdenza	3,33%	60,00%	16,67%	6,67%	6,67%
Compagnie assicurazioni	0,00%	46,67%	36,67%	0,00%	6,67%

Evoluzione qualitativa dei disinvestimenti immobiliari da parte di investitori istituzionali
(si indichi il comparto in cui si attendono maggiori disinvestimenti)

	Residenziale	Uffici	Commerciale	Industriale	Alberghiero
Fondi pensione	82,14%	3,57%	7,14%	3,57%	0,00%
Casse di previdenza	75,00%	7,14%	7,14%	7,14%	0,00%
Compagnie assicurazioni	78,57%	3,57%	7,14%	7,14%	3,57%

Come in passato, gli investitori istituzionali si dichiarano in uscita dal comparto residenziale, a favore di altri con minori costi di gestione e maggiore redditività attesa.

L'operatività degli investitori *retail* sembra ancora incontrare rallentamenti dovuti a maggiori difficoltà nei rapporti con il sistema bancario. Infatti, soprattutto rispetto al mondo delle famiglie, il campione indagato si aspetta un generale incremento della difficoltà di accesso al credito bancario e un aumento dell'importanza assegnata alle garanzie.

Evoluzione dell'accesso ai finanziamenti bancari
(rispetto alla situazione attuale)

	Maggiore difficoltà di accesso al credito	Stabilità	Maggiore facilità di accesso al credito	Non risponde
Investitori retail	38,89%	30,56%	30,56%	0,00%
Investitori istituzionali	13,89%	55,56%	25,00%	5,56%

Inoltre, è attesa una riduzione del rapporto tra finanziamento erogato e valore dell'immobile e una tendenziale stabilità del costo dei finanziamenti ipotecari.

A sua volta, la garanzia ipotecaria ricopre un ruolo centrale soprattutto per gli investitori *retail*, meno per quelli istituzionali.

Evoluzione del ruolo della garanzia reale nei finanziamenti
(rispetto alla situazione attuale)

	Riduzione importanza	Stabilità	Crescita importanza	Non risponde
Investitori retail	19,44%	44,44%	36,11%	0,00%
Investitori istituzionali	13,89%	58,33%	19,44%	8,33%

Evoluzione rapporto tra finanziamento erogato e valore dell' immobile
(rispetto alla situazione attuale)

	Crescita	Stabile	Riduzione	Non risponde
Residenziale	14,29%	31,43%	54,29%	0,00%
Uffici	5,71%	45,71%	40,00%	8,57%
Commerciale	14,29%	48,57%	28,57%	8,57%
Industriale	8,57%	37,14%	42,86%	11,43%
Alberghiero	11,43%	45,71%	31,43%	11,43%

Evoluzione del costo dei finanziamenti ipotecari

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Investitori retail	3,03%	15,15%	69,70%	12,12%	0,00%
Investitori istituzionali	0,00%	21,21%	60,61%	12,12%	0,00%

Il costo dei finanziamenti è ritenuto essere stabile o in moderata crescita. In questo senso, è da ritenersi che l'onere del finanziamento ipotecario abbia di recente raggiunto il proprio massimo.

Gli acquisti per finalità di investimento non risultano incoraggiati dalle attese in merito all'andamento del profilo di rischio/rendimento dell'*asset class* immobiliare. I rendimenti degli immobili sono comunque dati per stabili con riferimento ai redditi da *capital gain*, mentre si attendono rischi (locatario, bene esogeno e bene endogeno) comunque in crescita, seppure differenziata.

Evoluzione dei rendimenti immobiliari da locazione

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde
Residenziale	3,03%	42,42%	42,42%	12,12%	0,00%	0,00%
Uffici	6,06%	33,33%	45,45%	15,15%	0,00%	0,00%
Commerciale	3,03%	21,21%	60,61%	12,12%	0,00%	3,03%
Industriale	9,09%	33,33%	36,36%	12,12%	0,00%	9,09%
Alberghiero	6,06%	15,15%	60,61%	12,12%	0,00%	6,06%

Evoluzione dei rendimenti immobiliari da capital gain

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde
Residenziale	3,13%	40,63%	56,25%	0,00%	0,00%	0,00%
Uffici	3,13%	43,75%	43,75%	6,25%	0,00%	3,13%
Commerciale	3,13%	28,13%	53,13%	9,38%	0,00%	6,25%
Industriale	18,75%	34,38%	34,38%	6,25%	0,00%	6,25%
Alberghiero	9,38%	28,13%	46,88%	9,38%	0,00%	6,25%

Evoluzione dei rischi immobiliari: rischio locatario

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde
Residenziale	0,00%	2,86%	31,43%	57,14%	5,71%	2,86%
Uffici	0,00%	11,43%	25,71%	48,57%	11,43%	2,86%
Commerciale	2,86%	5,71%	34,29%	40,00%	11,43%	5,71%
Industriale	2,86%	5,71%	25,71%	34,29%	20,00%	11,43%
Alberghiero	0,00%	2,86%	45,71%	22,86%	14,29%	14,29%

Il rischio locatario, stante la perdurante crisi economica, è ritenuto in crescita rispetto alla situazione presente soprattutto per i comparti non residenziali. Giocano in tale senso la riduzione degli affitti e le maggiori difficoltà delle aziende nell'onorare puntualmente i propri impegni.

Evoluzione dei rischi immobiliari: rischio bene endogeno

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita
Residenziale	0,00%	20,00%	66,67%	13,33%	0,00%
Uffici	0,00%	13,33%	50,00%	36,67%	0,00%
Commerciale	0,00%	13,33%	46,67%	33,33%	0,00%
Industriale	0,00%	13,33%	36,67%	26,67%	13,33%
Alberghiero	0,00%	20,00%	53,33%	16,67%	3,33%

Anche il rischio bene endogeno si mostra stabile, al contrario del rischio locatario che è in crescita. Da sottolineare come esso si basi in modo rilevante anche sulla necessità di investimenti di riqualificazione immobiliare, che spesso non sono compiuti in seguito alla crisi economica e alla difficoltà di accesso al credito.

Evoluzione dei rischi immobiliari: rischio bene esogeno

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde
Residenziale	0,00%	6,67%	56,67%	36,67%	0,00%	0,00%
Uffici	3,33%	6,67%	43,33%	43,33%	3,33%	0,00%
Commerciale	3,33%	6,67%	46,67%	33,33%	6,67%	3,33%
Industriale	6,67%	6,67%	43,33%	30,00%	6,67%	6,67%
Alberghiero	0,00%	16,67%	46,67%	30,00%	0,00%	6,67%

Il rischio esogeno non mostra un *trend* di deciso aumento. La sua crescita sembra più giustificata da incertezze normative, politiche e amministrative, piuttosto che da veri e propri elementi di correzione del *trend*.

Considerando i fondi immobiliari, si evidenzia una stabilità della domanda di investimento per tutte le tipologie. Rispetto al passato, questo sembra derivare non solo dalle incertezze di scenario, ma anche dalle maggiori difficoltà di finanziamento e dalle prospettive dell'economia e delle azioni di Governo, non ancora del tutto chiare.

Evoluzione della domanda di investimento in quote di fondi immobiliari

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde
Fondi ordinari retail	18,52%	22,22%	40,74%	11,11%	0,00%	7,41%
Fondi ordinari riservati	7,41%	18,52%	40,74%	25,93%	0,00%	7,41%
Fondi ad apporto retail	22,22%	29,63%	25,93%	18,52%	0,00%	3,70%
Fondi ad apporto riservati	3,70%	18,52%	37,04%	25,93%	3,70%	11,11%
Fondi speculativi	14,81%	11,11%	40,74%	25,93%	3,70%	3,70%
Fondi di fondi	7,41%	7,41%	44,44%	29,63%	3,70%	7,41%

In particolare, c'è una parte rilevante di intervistati che stima una stabilità nell'evoluzione della domanda di costituzione dei fondi ad apporto riservati (45,16%) e un incremento dei fondi speculativi (38,71%). La domanda di fondi immobiliari, quindi, si dimostra selettiva rispetto al passato e, soprattutto, maggiormente orientata a iniziative che possano essere veramente premianti sul piano reddituale.

Evoluzione della domanda di costituzione di fondi immobiliari

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde
Fondi ordinari retail	12,90%	35,48%	29,03%	9,68%	0,00%	12,90%
Fondi ordinari riservati	3,23%	35,48%	29,03%	12,90%	0,00%	19,35%
Fondi ad apporto retail	12,90%	25,81%	25,81%	16,13%	0,00%	19,35%
Fondi ad apporto riservati	3,23%	22,58%	45,16%	16,13%	3,23%	9,68%
Fondi speculativi	9,68%	16,13%	25,81%	38,71%	6,45%	3,23%
Fondi di fondi	3,23%	16,13%	25,81%	38,71%	3,23%	12,90%

Questa tendenza probabilmente è da inquadrarsi nell'ambito di un processo di razionalizzazione di gestione del patrimonio immobiliare che è atteso anche in relazione alla possibile dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.

2.

Criticità ed opportunità del Real estate: l'indagine Delphi

OBIETTIVI E CENNI METODOLOGICI

Questa sezione della ricerca è stata condotta attraverso interviste ai vertici delle Associazioni aderenti a Federimmobiliare adottando un approccio di tipo Delphi. Esso consiste sostanzialmente nella realizzazione di una indagine attraverso una procedura iterativa che si svolge in più fasi di espressione e valutazione delle opinioni di un *panel* di esperti con il fine di individuare l'opinione più completa e condivisa.

Nel caso specifico, l'indagine è stata svolta in due *round* presso i Presidenti delle Associazioni ed Enti aderenti cui è stato somministrato un questionario e poi, sulla base dei primi risultati anonimi ottenuti, sono state realizzate interviste individuali dirette per commentare ed integrare i risultati stessi così da riceverne una visione che fosse espressione condivisa proveniente dalle diverse voci che, a titolo diverso e con le proprie specificità, compongono la filiera del settore immobiliare.

I temi che ha toccato il questionario possono essere essenzialmente raggruppati in due tipologie: le previsioni e le proposte.

Per quanto riguarda gli aspetti previsionali, si è chiesto agli intervistati di formulare ipotesi prospettiche in relazione al *real estate* ed ai suoi diversi comparti e segmenti, mettendo poi a confronto i risultati ottenuti quest'anno con quelli dell'anno passato.

Con riferimento, invece, agli aspetti propositivi, si è chiesto di formulare percorsi ed azioni per risolvere alcuni nodi di interesse settoriale e di sviluppo economico e territoriale complessivi, su tematiche riguardanti l'annoso problema della valorizzazione del patrimonio immobiliare, pubblico e privato, le priorità di sistema e di comparto che il nuovo Governo nazionale dovrebbe avere in Agenda, l'allentamento delle politiche restrittive del credito bancario, l'innovazione e lo sviluppo della dotazione infrastrutturale, marcatamente inferiori agli *standard* europei, come volani per la ripresa. Di seguito, quindi, i risultati dell'indagine che ripercorrono i quesiti del questionario e delle interviste dirette.

2.1 LE PREVISIONI PER I PROSSIMI ANNI

Come ritiene che andrà l'immobiliare nel suo insieme nel 2013? E quali previsioni può fare per il 2014 e 2015?

Oltre alla indicazione in termini qualitativi, in fondo alla domanda si chiede di riportare una indicazione quantitativa con un punteggio da 1 a 10 (maggiore è il punteggio migliori sono le previsioni) con riferimento a ciascuno degli anni considerati.

• IL 2013 PUNTEGGIO: 3,2

Formulare previsioni nel quadro attuale è esercizio alquanto complesso e suscettibile di revisioni successive, stante la generale volatilità ed incertezza che caratterizza il momento presente, in particolare in vista dell'esito delle elezioni politiche nazionali, oltre che di quelle tedesche a fine anno. Va comunque sottolineato l'impatto benefico – che lentamente si va a riverberare sui mercati finanziari e, in seconda battuta, sull'economia reale – della stabilizzazione della moneta unica, avvenuta con maggiore decisione nella seconda parte del 2012, e della ferma dichiarazione della sua irreversibilità da parte del governatore della BCE³², cui ha fatto seguito la concreta propulsione dell'Unione bancaria europea che si dovrebbe compiere pienamente a metà dell'anno in corso.

Il tuttora complesso quadro internazionale si va comunque ad innestare su una condizione alquanto negativa dell'economia nazionale contraddistinta da perduranti fenomeni recessivi, con ulteriori cali del potere d'acquisto, depressione dei consumi e contestuale crescita degli oneri fiscali, incremento della disoccupazione, restrizione del credito e progressivo allontanamento dei capitali d'investimento stranieri.

L'incertezza riferibile al clima politico ed alla elevata tassazione, in particolare sugli immobili, fanno ipotizzare una ulteriore rarefazione delle transazioni immobiliari accompagnate ad una flessione dei valori di compravendita e locazione in pressoché tutti i comparti del *real estate*, con tassi di occupazione in calo, allungamenti dei tempi di vendita e locazione ed una scontistica sempre più marcata. Tali fattori vanno progressivamente a ridurre l'appetibilità (assoluta e relativa rispetto ad altre forme di investimento tradizionali) dell'investimento in immobili, per la compressione della redditività derivante da una erosione fiscale, flussi reddituali depressi da una offerta abbondante e innalzamento della *vacancy*, quindi, senza prospettive a breve-medio termine di rivalutazioni in conto capitale.

I prezzi non sono discesi in maniera marcata, diversamente da quanto è accaduto su buona parte dei mercati esteri e ciò ha congelato il mercato domestico sino all'attualità. Invocare oggi un riprezzamento, tardivo di circa un anno e mezzo rispetto

³² Si veda la conferenza stampa del Consiglio della BCE del 2 agosto 2012 in cui il governatore Mario Draghi affermava “*Euro is irreversible*”.

a quando effettivamente avrebbe avuto più ragione d'essere, non è considerato un rimedio per un riavvio del mercato, ma tale fenomeno, indotto più che altro da una sovrabbondanza di offerta piuttosto che non da un riadeguamento dei valori verso un livello "normale", innesterebbe una spirale negativa tutt'altro che benefica, ma, se possibile, ancor più recessiva.

La auspicabile ripresa del settore edilizio ed immobiliare dunque non potrà prescindere dalla intonazione del quadro macroeconomico complessivo, ancora sensibilmente negativo almeno per tutta la prima parte del 2013, con qualche indicazione di stabilizzazione nella seconda parte dell'anno. Una ripresa del mercato delle transazioni, sintomo di un recupero di interesse verso l'investimento immobiliare, rappresenterebbe il primo motore su cui si potrà andare ad innestare qualsivoglia meccanismo moltiplicativo su tutta la filiera *real estate*, ponendo i presupposti per una reale valorizzazione dei patrimoni pubblici e privati.

Ciò premesso, il *mood* per il 2013 per l'immobiliare in senso generale è improntato per lo più alla stagnazione, in assenza di interventi correttivi radicali, in particolare per quei settori e prodotti non caratterizzati da elevato *standing* qualitativo (tecnologico e localizzativo) ed eccellenza, per i quali la crisi si prevede sia ancora seria e profonda.

Diversamente, solo per quei beni improntati su criteri di innovazione, qualità e benessere, e per i quali la domanda risulta soddisfacente, potrebbero esservi maggiori possibilità di ripresa. Gli immobili hanno infatti subito una trasformazione nella concezione corrente, enfatizzando il loro essere anche "beni di consumo", legati sempre più alla qualità della vita che riescono a garantire.

Tali potenzialità potranno essere sfruttate appieno soprattutto se i mercati saranno in grado di aprirsi allo scenario internazionale, con una visione globale, in particolare guardando ai Paesi cosiddetti Emergenti ed alle esigenze da questi espresse, così da poter agganciare il rilancio e puntare sulla crescita, non solo per il prossimo anno, ma anche per quelli a venire.

Diversamente non vi sono motivi per prevedere uno sviluppo generalizzato basato sulle nuove costruzioni o su nuove iniziative. Solo quando gli studi di progettazione, che si trovano all'inizio della catena del valore immobiliare, vedranno incrementare la propria attività, allora si potrà immaginare l'avvio di una inversione di tendenza.

• Il 2014 PUNTEGGIO: 4,4

Solo se i Paesi UE, trascinati da una annunciata eventuale ripresa dell'economia USA saranno in grado di normalizzare la loro situazione economico-finanziaria, oltre a recuperare stabilità e credibilità politica, si potrà osservare una ripresa anche del nostro Paese, che però ad oggi non è individuabile nei fondamentali, con lo spettro poi di un ulteriore aggravio fiscale per rispettare le prescrizioni del *fiscal compact*.

Si può infatti prefigurare (o auspicare) soltanto che il 2014 possa rappresentare un periodo di assestamento e di depurazione della componente di tossicità che ha afflitto

il mercato negli ultimi cinque anni, con una inversione di tendenza significativa a partire dalla seconda parte del 2014.

Le transazioni immobiliari potranno riprendere timidamente anche grazie ad un contenuto processo di *repricement*. Potranno poi avviarsi le più volte annunciate operazioni di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico a livello centrale e locale soprattutto in forza dell'intervento decisivo della costituenda Sgr ministeriale e della Cassa Depositi e Prestiti come acquirente di ultima istanza.

In generale, ci si attende quindi non più di una sostanziale stabilizzazione in assenza di una programmazione coordinata di sviluppo industriale e territoriale. Solo se l'azione del Governo che si andrà ad insediare presterà attenzione al mercato del *real estate*, comprendendone l'effettiva portata ed i benefici indotti sul sistema Paese, oltre a cominciare a risolvere i problemi di natura macroeconomica, si potrebbe essere indotti a formulare previsioni più ottimistiche.

Per quanto concerne l'EXPO di Milano del 2015, l'entusiasmo suscitato all'indomani dell'aggiudicazione si è andato via via spegnendo per come è stata gestita la fase preparatoria. Si è presa infatti una direzione "low profile" con pochi investimenti ed i ritorni attesi sono pertanto alquanto inferiori a quelli che sarebbero potuti essere se l'iniziativa avesse avuto un maggior respiro ed una visione strategica più ampia, andando a coinvolgere, direttamente ed indirettamente, un territorio più ampio (non solo Milano ma almeno la Lombardia).

• Il 2015 PUNTEGGIO: 6,4

Stante la difficoltà nel riuscire a formulare previsioni attendibili di qui a due anni, è comunque piuttosto condivisa l'idea che non vi sia vera ripresa prima del 2015, ma senza riuscire ancora a recuperare le perdite conseguite nel periodo riflessivo. Dopo sette anni di crisi, si sarà in presenza di un mercato in cui le imprese meno efficienti saranno state espulse, lasciando più spazio a protagonisti più strutturati e soprattutto innovativi, dopo un processo di profonda selezione naturale.

Si potrà inoltre assistere ad una ripresa della dinamica transattiva, con successivi ritocchi al rialzo sui prezzi, trainata dalla ripresa del mercato immobiliare statunitense e dal miglioramento dell'economia su scala mondiale ed europea con conseguenti maggiori disponibilità di finanza.

Ripartiranno, anche se timidamente, le operazioni di sviluppo immobiliare prevalentemente *brownfield* e si affermeranno con sempre maggiore decisione e capillarità i principi di efficienza gestionale. Sarebbe perciò auspicabile che, negli sviluppi edilizi, già in fase progettuale, si avessero ben chiare le soluzioni architettoniche e strutturali che riescano poi a garantire una gestione efficiente durante il ciclo di vita degli immobili – così da evitare costi inutili e sprechi successivi –, ed efficienza energetica, sostenibilità ambientale e contenimento del consumo del suolo.

Tavola 2.1 Le previsioni di oggi e di ieri

(punteggi da 1 a 10, maggiore è il punteggio, migliore è la previsione)

	2012	2013	2014	2015
Previsioni formulate a inizio 2012	3,9	5,3	5,8	X
Previsioni formulate a inizio 2013	X	3,2	4,4	6,4

Fonte: Indagini Delphi Federimmobiliare 2012 e 2013

Analisi storica delle previsioni

La previsione del miglioramento del mercato, che l'anno scorso veniva ipotizzata già nel 2013, oggi non viene più prefigurata. Slitta così in avanti il momento in cui gli operatori immobiliari collocano la ripresa e comunque l'entità che essa avrà è inferiore a come era attesa un anno fa.

Mettendo a confronto le previsioni formulate l'anno passato a proposito del triennio successivo (2012/2013/2014) e quelle espresse oggi per il periodo 2013/2014/2015, è possibile notare che in entrambi i casi l'anno immediatamente successivo il momento in cui si prevede è il più depresso, mentre poi le previsioni vanno migliorando gradualmente nei due anni a seguire, sebbene rimangano assai prudenti. È difficile infatti che, stante il clima attuale, si riesca a strappare una previsione con un punteggio "sufficiente" e soprattutto, quando le previsioni sono superiori ai dodici mesi, la sensazione è che più che di previsioni si tratti di auspici che il settore possa risollevarsi dalle difficoltà in cui versa da tempo. Molte e volatili e in buona misura difficilmente prevedibili sono infatti le variabili in gioco, sia su scala macro che micro, che rendono aleatoria e rivedibile qualsivoglia previsione. Un'altra osservazione emergente da questo confronto fra le due rilevazioni è che i problemi che erano presenti nel 2012 e che ci si attendeva potessero essere in certa misura risolti nel corso dell'anno seguente, non solo non siano stati risolti, ma che, oltre ad essere semplicemente spostati in avanti, si siano ulteriormente aggravati. Ritornando al momento in cui l'indagine era stata condotta l'anno scorso, si rammenti che all'epoca l'Italia stava attraversando una violenta tempesta con un crollo di fiducia sulla tenuta dell'Euro ed era appena iniziata la stagione del Governo Tecnico con la promulgazione del Decreto Salva Italia. Condizioni che si riverberavano sulla straordinaria impennata dello *spread* fra i BTP italiani e i *Bund* tedeschi. Il quadro macro era quindi difficilissimo e ad esso si andava ad aggiungere il già citato Decreto 201/2011 (Salva Italia) che inaugurava una politica di *austerità* e che, introducendo una più pesante tassazione sugli immobili attraverso l'IMU, andava ad impattare negativamente su un comparto già messo alla prova da circa un lustro.

A distanza di dodici mesi da allora, in realtà la situazione economica internazionale è significativamente cambiata ed il dissolvimento dell'Euro, da alcuni mesi a questa parte, non è più considerato un pericolo reale, mentre in alcune economie avanzate – USA *in primis* – la ripresa è già una realtà tangibile.

Si può quindi affermare che il quadro internazionale di contorno sia radicalmente mutato rispetto a dodici mesi or sono, mentre sul fronte italiano non si respira ancora questo mutamento di rotta.

Anzi, il nostro Paese presenta indicatori economici ancora ampiamente negativi (PIL in deciso calo, debito pubblico in crescita, disoccupazione in aumento, inasprimento della pressione fiscale, dismissioni immobiliari solo annunciate ma mai partite) che non lasciano presupporre che l'anno che ci attende porti dei miglioramenti significativi rispetto ad oggi e senza che la prossima tornata elettorale, ammesso che possa comportare effetti nel corso del 2013, fornisca spunti per immaginare una situazione migliore rispetto allo *status quo*. Se dal livello macro in sede internazionale e nazionale, si passa a quello micro e settoriale, ecco che l'intonazione pessimistica prende il sopravvento, visto che coloro che hanno resistito allo *tsunami* degli ultimi anni sono assai provati e forse anche frustrati nel vedere che il *real estate* continua a non comparire nelle Agende di qualsivoglia programma di politica economica se non come una realtà da penalizzare e una sacca da cui poter drenare risorse.

Probabilmente un qualunque timido segnale in controtendenza potrebbe già innescare un ciclo virtuoso, una piccola ventata di ottimismo che, migliorando le aspettative ed il clima di fiducia, *milieu* essenziale perché gli andamenti economici ritornino positivi, potrà interrompere questo *loop* entropico e creare le condizioni per una ripartenza.

2.2 L'EVOLUZIONE DEI SEGMENTI DI MERCATO

Cosa prevede per l'immobiliare nel 2013? Quali segmenti di mercato potrebbero crescere e quali caleranno?

(Indicare, a fianco di ciascun segmento/servizio citato un punteggio da 1 a 10 in relazione alle previsioni formulate: a punteggio maggiore si associa una migliore previsione)

In termini generali, si può affermare che le realtà imprenditoriali maggiormente orientate ai mercati esteri riusciranno a far fronte alla crisi attuale più efficacemente rispetto a quelle più indirizzate al mercato domestico, in profonda e diffusa sofferenza. Inoltre solo la nicchia del lusso e della qualità potrà avere un maggiore spunto rispetto al resto del mercato generalista.

Qualità è la parola d'ordine in tutti i segmenti immobiliari. Una qualità a 360 gradi che la domanda, assai più selettiva di un tempo, chiede a tutti i livelli e da cui l'offerta non può più prescindere, per gli impatti diretti che si registrano sulle quote di assorbimento dello *stock*. A tale riguardo va segnalato che gli operatori del *real estate* stanno attivandosi sempre più diffusamente ed a tutti i livelli per fornire servizi accessori ai beni offerti sul mercato, quali gestione, manutenzione ordinaria, *facilities*, ecc., così da differenziare il proprio prodotto ed accompagnare la clientela in tutto il ciclo di vita dell'immobile, oltre che a garantirsi un flusso di entrate, magari contenuto, ma duraturo.

Un altro comune denominatore dell'attuale fase di mercato è dato dall'efficientamento nell'uso degli spazi (riduzione degli spazi pro capite e flessibilità), per quanto

riguarda gli immobili d'impresa, e nella richiesta di servizi accessori (*facility management*), *trend* favorito dalla diffusione di modelli di *business* tipici delle *corporation* multinazionali. Modelli che prevedono sempre più una commistione fra la vita privata e il lavoro, con luoghi di lavoro dotati di servizi volti a migliorare il benessere degli occupati ed abitazioni sempre più attrezzate tecnologicamente come postazioni di lavoro. Si tratta di esigenze emergenti che gli operatori del *real estate* e dei servizi immobiliari non potranno più ignorare e cui si dovranno adeguare rapidamente per non segnare il passo.

• **Residenziale PUNTEGGIO: 4,0**

La domanda primaria è consistente ma selettiva, con forti barriere dal punto di vista del finanziamento. Continueranno ad avere un discreto andamento i prodotti di qualità ed in buona localizzazione, mentre il resto del mercato sarà fortemente penalizzato, con prezzi ancora flettenti.

Le fasce sociali più basse poi avranno sempre più difficoltà ad accedere alla casa stante anche la persistente restrizione e onerosità del credito.

L'acquisto della casa per scopi di investimento è in calo se si tratta di piccoli investitori, mentre su grandi patrimoni ha ancora una certa tonicità – secondo logiche di diversificazione degli investimenti –, grazie ad una rilevante scontistica di blocco.

Se comunque le compravendite sono in crollo verticale, anche se dovrebbero rimanere su un livello di scambi “fisiologico” intorno alle 450- 500 mila unità nel corso del 2013, non è così per la nuda proprietà che desta sempre maggiore interesse, così come attestato dalle statistiche notarili e che può essere letto come uno strumento efficace per rendere più fluido il mercato immobiliare.

Sempre in un'ottica di rendere meno “vischioso” un mercato ingessato dal *credit crunch*, si sta sempre più frequentemente ricorrendo a forme contrattuali che posticipino il momento dell'acquisto dopo un periodo di locazione secondo una logica di riscatto con una decisione di acquisto differita nel tempo (ad esempio il *rent to buy*, spendibile in particolar modo per le classi meno abbienti in attesa che si normalizzino le condizioni a cui le banche erogano i mutui e si riavvii l'economia con migliori aspettative sul fronte dei redditi da lavoro). Il mercato delle seconde case è ancora più recessivo di quello primario con una fiscalità assai penalizzante che, causa lo *status quo* e le aspettative che ne derivano, potrebbe indurre i proprietari a mettere in vendita le abitazioni per vacanza andandone a deprimere ulteriormente i prezzi.

Con riferimento poi al comparto delle locazioni, si prevede una marcata debolezza dei canoni a fronte dell'incremento dei contratti a libero mercato, con una pressoché completa scomparsa della contrattualistica agevolata in quanto la quasi totalità dei Comuni italiani non ha previsto sgravio alcuno rispetto all'IMU, così come invece era previsto per l'ICI, rendendo pertanto questo strumento negoziale affatto conveniente. Un approccio, questo, che potrà avere risvolti atti ad aggravare il già forte disagio abitativo per le fasce più deboli della popolazione.

- **Residenziale di lusso PUNTEGGIO: 7,0**

Questa nicchia di mercato sta tenendo meglio rispetto al mercato “generalista”, che, come visto, attraversa da tempo una marcata crisi. Anche nel segmento di fascia superiore, però, si sta avvertendo un certo indebolimento della propensione all’investimento rispetto al passato a causa delle politiche penalizzanti rivolte al settore ed in particolare per i patrimoni di maggiore entità.

- **Social Housing PUNTEGGIO: 5,0**

Rappresenta l’unico segmento dove si ravvisa una certa vivacità, con potenziali ricadute positive sulle economie locali. Favorire gli insediamenti residenziali, anche se temporanei, ad affitti contenuti, infatti, stimola la mobilità delle classi intermedie e creative che, liberando risorse dalle spese sulla casa, potranno rivolgersi maggiormente ai consumi, oltre che accrescere la qualità e la sostenibilità sociale dei centri urbani attrattori. Molte delle operazioni proposte attualmente, comunque, si incentrano sull’affitto con patto di riscatto, destinate, quindi, nel medio periodo, a riproporre una situazione di ingessatura del mercato del lavoro e della mobilità sul territorio: si dovrebbero quindi favorire maggiormente quelle iniziative che prevedono solo la locazione, magari con una rotazione dell’utenza così da facilitare ulteriormente il *net-working* e la mobilità fra i territori – secondo il modello di matrice tedesca.

Fra le operazioni che stanno riscontrando maggiore successo, anche in termini di ritorni economici, si annoverano quelle che vanno a risolvere sviluppi immobiliari “incagliati” ed in cui anche i *developer/costruttori* divengono quotisti dell’intervento.

- **Uffici PUNTEGGIO: 3,2**

È opinione prevalente che vi sia disinteresse del mercato per gli immobili ad ufficio, soprattutto se di vecchia costruzione.

Si avverte un moderato *trend* delocalizzativo verso aree più economiche – anche se le localizzazioni che non sono servite in termini di accessibilità e collegamenti, rimangono comunque vacanti – e con dotazioni tecnologiche avanzate in cui il denominatore comune è la riduzione tendenziale degli spazi occupati con una sempre maggiore diffusione di *open space*, *desk sharing* e *home working*, principi che possono ridurre il consumo degli spazi anche fino al 30%. Attenzione ai costi attraverso lo *space planning* è comunque la parola d’ordine nel mercato direzionale.

Diffusa è inoltre la pratica (o l’intenzione) di riconvertire le destinazioni direzionali, in contesti urbani centrali, in abitativo.

I prezzi e la redditività sono previsti ancora in flessione.

- **Negozi tradizionali PUNTEGGIO: 4,9**

Si evidenzia un certo ritorno dei negozi all’interno delle città con conseguente risveglio di questo settore a scapito delle grandi strutture poste al fuori dei centri urbani. Per tali *format* commerciali urbani sono necessari spazi di grandi dimensioni,

con *concept* moderni e flessibili. Pochissimi sono in realtà gli spazi che rispondono a tali stringenti ed essenziali criteri, anche se una opportunità in questo senso potrebbe essere fornita, a certe condizioni (flessibilità degli spazi, delle destinazioni, compensazioni con funzioni di interesse pubblico), dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

L'interesse da parte degli investitori esteri per il *retail* italiano – *high street* e grande distribuzione con track record soddisfacenti – è tutt'altro che scomparso.

- **Centri Commerciali PUNTEGGIO: 5,5**

I consumi, nella seconda parte del 2012, hanno rallentato il ritmo di caduta, appiattendosi così la curva della flessione. Se tale assestamento dovesse perdurare, mantenendosi sui livelli attuali, l'interesse per il comparto *retail* potrebbe rivitalizzarsi.

Un settore per il quale comunque si denuncia una certa carenza di offerta per il prodotto di “Classe A”, uno *stock* che poco offre agli investitori che si stanno rivolgendo verso mercati esteri in assenza di nuovi sviluppi o di ristrutturazioni pesanti, oramai non più procrastinabili, per quei centri commerciali che si trovano a fine ciclo.

Al contempo, però, esistono altre strutture che, per essere state inserite in *location* inadatte (mal collegate, con insufficienti bacini di utenza, ecc.) non hanno e non avranno futuro nemmeno se strutturalmente ripensate.

Nel complesso, i valori dei centri commerciali sono scesi, negli ultimi 3 anni, approssimativamente del 25%, una riduzione che è più figlia di una percezione fuorviata che di una effettiva riduzione del valore intrinseco del bene. In questo contesto, di flessione significativa dei valori e contemporanea stabilizzazione dei consumi, si potrebbe risollevar l'*appeal* di questa tipologia di investimento per la quale si prevede, per il prossimo anno, un mantenimento di prezzi e redditività.

- **Industriale PUNTEGGIO: 3,3**

Stante l'attuale crisi del manifatturiero, e la necessità di spazi produttivi sempre più moderni, lo *stock* di vecchia concezione non ha quasi più valore alcuno, mentre si pone il problema di attivare politiche di liberazione e rigenerazione dei suoli occupati da immobili non più utilizzabili. Peraltro i capannoni sparsi senza logica sul territorio non possono godere di economie di agglomerazione che, invece, agiscono per le aree produttive attrezzate.

- **Logistica PUNTEGGIO: 3,7**

Questo comparto avrebbe di per sé molte potenzialità, ma vengono premiati unicamente quegli insediamenti ben localizzati e che offrono anche una gamma di servizi centralizzati accessori – *facilities* – in grado di fare la differenza agli occhi sempre più selettivi della domanda. Per le strutture che non rispondono a questi requisiti i valori dovrebbero ancora scendere con elevati rischi sul fronte della redditività da locazione.

- **Ricettivo alberghiero PUNTEGGIO: 4,4**

Condizioni di sopravvivenza sono rendite di posizione specifiche e differenziate, oltre che offerta di qualità, dotazione infrastrutturale e collegamenti integrati. Esiste un problema di riqualificazione dell'offerta che deve essere stimolata da appropriate politiche.

- **Sportivo PUNTEGGIO: 1**

A tale proposito vale la pena menzionare la mancata approvazione da parte della corrente legislatura della legge sugli stadi, che, così come era stata impostata, prevenendo l'inserimento di sviluppi commerciali e di servizi a latere delle infrastrutture sportive, come accade in gran parte delle realtà europee, avrebbe potuto creare un indotto di qualche decina di migliaia di posti di lavoro. Si tratta di un segmento di nicchia, ma che avrebbe potuto innestare un circuito virtuoso su scala locale.

- **Sviluppo³³ PUNTEGGIO: 2**

Le condizioni al contorno per lo sviluppo immobiliare sono assolutamente sfavorevoli – finanza latitante, fiscalità pesante, normativa sempre più complessa e burocrazia onerosa –, elementi che, nel quadro recessivo odierno, non riescono ad essere assorbiti dai prezzi di mercato.

- **Trading PUNTEGGIO: 2**

- **Servizi PUNTEGGIO: 5**

I servizi accessori, intesi come *facilities*, oggi sono sempre più richiesti, diversificati e volti a garantire il benessere ed il *comfort* sul luogo di lavoro – si è infatti osservata una correlazione fra le *performance* aziendali e i *benefit* che le aziende offrono ai propri dipendenti, giustificando così con i risultati gli investimenti fatti in termini di *welfare* – sia per le grandi che per le medie realtà aziendali.

Un'altra accezione dei servizi nel *real estate* è quella che attiene più al mondo consulenziale e della progettazione. Un comparto di cui il mercato ha sempre più bisogno per rispondere ad una stratificazione normativa che impone onerosi obblighi in campo progettuale e tali da richiedere sempre più frequentemente l'*advisory* di specialisti.

33 Merita una nota a parte il settore del *development* immobiliare così come tradizionalmente inteso che, a differenza di altre professioni del *real estate*, interessate da una crisi congiunturale, in realtà sta vivendo una vera e propria crisi di natura strutturale.

L'attività di promozione immobiliare in Italia infatti, è sempre stata intesa come un ibrido fra l'attività di costruzione – componente "*hard*" – e di finanza – componente "*soft*". Durante l'attuale crisi finanziaria, si sta assistendo ad un graduale indebolimento della figura dello sviluppatore.

Una delle risposte alla crisi è quella della nascita dei fondi immobiliari di sviluppo dove le competenze di uno sviluppatore si integrano con quelle finanziarie grazie all'uso di veicoli come una SGR, promossa o partecipata dallo sviluppatore, che promuove fondi di sviluppo.

• Finanza Immobiliare PUNTEGGIO: 6

Tavola 2.2 Le previsioni di oggi e di ieri

	Previsioni del 2013	Punteggio relativo (il massimo = 100)	Previsioni del 2012	Trend
Residenziale di lusso	7	100	nd	nd
Finanza Immobiliare	6	86	nd	nd
Centri commerciali	5,5	79	5,7	↔
Housing sociale	5	71	nd	nd
Servizi	5	71	6	↓
Negozi tradizionali	4,9	70	3	↑
Ricettivo Alberghiero	4,4	63	4,7	↔/↓
Residenziale	4	57	4,9	↓
Logistica	3,7	53	2,7	↑
Industriale	3,3	47	3,8	↓
Uffici	3,2	46	4,1	↓
Sviluppo	2	29	3,8	↓
Trading	2	29	nd	nd
Sportivo	1	14	nd	nd

Fonte: Indagini Delphi Federimmobiliare 2012 e 2013

Analisi storica delle previsioni

La comparazione delle previsioni settoriali formulate oggi e l'anno passato sottolinea un peggioramento complessivo, con rare e poco significative eccezioni. Come l'anno scorso, la sufficienza non viene raggiunta in nessun settore, a parte il sottosegmento del *luxury residential* e della finanza immobiliare.

Nel mercato degli immobili d'impresa, quello che meglio resisterà alle spinte riflessive, anche se sempre al di sotto di una condizione "sufficiente" è considerato il *retail* nei *prime pitch*, confermando un ruolo di interesse già emerso l'anno passato.

Industria e terziario, invece, vedono peggiorare una loro già pessima posizione, con il mercato della logistica, molto sottile, pur in lievissimo miglioramento rispetto all'anno passato, che risulta ancora in zona "boccatura".

Per lo sviluppo ed il *trading* le aspettative, se possibile, peggiorano la povera *performance* dell'anno passato.

2.3 LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

È opinione condivisa e dimostrata che la ripresa e lo sviluppo del Paese passi anche attraverso la gestione professionale, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e privato, in un'ottica di sostenibilità complessiva (energetica, economica, sociale, ambientale, ecc.). Quali azioni dovrebbero essere intraprese per mettere in moto questo fondamentale volano economico?

L'importanza che il tema della riqualificazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare – pubblico e privato – delle città ha via via assunto nel corso degli ultimi anni, non solo in Italia, ma anche in sede europea, è sottolineato dalla presenza, nella programmazione comunitaria 2014-2020, di un asse di finanziamenti specifici rivolti alle politiche urbane. All'Italia dovranno essere destinati non meno di 2,5 miliardi di Euro per il periodo di riferimento, che si andranno così ad aggiungere agli altri stanziamenti previsti a livello nazionale e locale. Si tratta di una opportunità che non ci deve trovare impreparati e che dobbiamo riuscire a cogliere considerando la dimensione dello *stock* immobiliare italiano e le scarse condizioni in cui esso versa.

La preconditione per poter parlare di valorizzazione del patrimonio immobiliare, pubblico e privato, è che si rimettano in moto le transazioni, in mancanza delle quali è evidente lo scarso interesse per l'investimento nel mattone, rendendo vano qualsiasi ragionamento sulle possibilità e gli strumenti di sviluppo del territorio. A detta di uno degli intervistati, sarebbe infatti come “allestire un bellissimo negozio, dove però i clienti non entrano neppure”.

Ciò premesso, il motore di crescita del mercato domestico è e sarà rappresentato dal rinnovamento urbano, in grado di offrire interessanti opportunità ad investitori privati ed istituzionali, italiani ed esteri. Non vi sono disponibilità di risorse e di interessi privati per dare luogo ad un programma di dismissione del patrimonio pubblico nello stato di fatto in cui si trova attualmente, sulla base della normativa recente in materia (in particolare gli artt. 33 e 33 bis del DL 98/2011 ed all'art. 27 del Decreto Salva Italia 201/2011). Saranno quindi necessari concreti programmi di intervento di riqualificazione (magari anche con incentivazioni alla demolizione di ciò che non è più fungibile) a vasto spettro per agevolare le procedure urbanistiche di cambio d'uso ed andare incontro alle esigenze del territorio e del mercato.

Con un Sistema Paese credibile ed affidabile (quella che viene definita “reliability”), si creeranno le condizioni per attrarre anche i capitali esteri il cui supporto è fondamentale per il successo del processo di valorizzazione e dismissione.

La strumentazione normativa esistente, con il sistema integrato di fondi immobiliari – costruito sulla falsariga del Sistema Integrati dei Fondi (SIF) per il *Social Housing* e che prevede la costituzione della Sgr ministeriale, con l'istituzione dei tre fondi centrali (rivolti ai beni dello Stato, ai beni militari, e di investimento indiretto nei fondi locali), – è già sufficiente ed applicabile concretamente, invece il cosiddetto “federalismo demaniale” sta viaggiando su un binario morto – varrebbe probabilmente la pena abolirlo onde evitare di creare ulteriore confusione sulla già complicata materia. Tutto è dunque pronto per il decollo dei fondi locali dando impulso alle procedure di selezione delle Sgr chiamate a collaborare con Comuni, Province e Regioni. L'attuale debolezza del mercato non deve indurre a pensare che non sia il momento per portare avanti questo modello, ma forse è proprio in una fase di mercato attendista come quella attuale che si potrebbe implementare un processo di conferimento dei beni in veicoli efficienti che andranno “lavorati” e gestiti nell'ottica di una loro valo-

rizzazione, per trovare infine una collocazione sul mercato in un momento successivo più favorevole ad un assorbimento a prezzi congrui. Se poi anche questo non fosse il modello più idoneo ad essere attivato – magari per la sua oggettiva complicazione e, forse, per l'indipendenza dalla parte politica delle Sgr chiamate ad attuarlo – ne si dia atto con franchezza e ci si indirizzi con convinzione sugli altri procedimenti di recente disegnati. Come per esempio quello che vede l'intervento di Cassa Depositi e Prestiti, che ha pensato un percorso che parte dal basso e nel quale sono gli enti locali (anche rispetto ai beni di proprietà statale mediante il coinvolgimento dell'Agenzia del Demanio), a chiedere a CDP di agire quale *advisor* e acquirente di ultima istanza nel caso in cui il mercato non risponda.

Gli strumenti e le vie da percorrere non mancano (strumenti, alcuni dei quali meno noti, ma efficaci di volta in volta per il fine che ci si prefigge, che prevedono formule e *mix* diversi di gestione pubblica, gestione privata e gestione pubblico/privata), e sono già concretamente implementabili – a tale riguardo potrebbe essere di grande utilità una riorganizzazione della normativa esistente, essendo quest'ultima stata modificata varie volte nel corso degli ultimi anni, approntando una sorta di Testo Unico sul tema della valorizzazione del patrimonio pubblico. Ciò che pare mancare in realtà è una effettiva propulsione politica per avviare il processo.

Se tutto quanto detto sopra è auspicabile che si realizzi a breve, è però vero anche che in Italia si denuncia una carenza di professionalità elevate e di respiro internazionale (in particolare presso gli enti locali più piccoli e dove peraltro giace la gran parte del patrimonio immobiliare pubblico e per i quali, a fronte di strumenti di finanza immobiliare piuttosto complessi, non è stata immaginata una attività di accompagnamento da parte del Governo centrale) in grado di gestire lo sviluppo secondo questo approccio, incardinato sui temi del sociale, dell'energia e dell'ambiente.

Qualunque sia la strada procedimentale che verrà scelta, è necessario passare da una visione micro ad una macro della gestione del processo di valorizzazione in cui si possa pianificare e gestire il tessuto urbano in maniera certa, coordinata ed integrata. Un interessante esempio da monitorare è rappresentato dal progetto “Dimore d'Italia” dell'Agenzia del Demanio che ha individuato un filone tematico su scala nazionale con caratteristiche dimensionali e di pregio potenzialmente in grado di attrarre l'attenzione dei grandi investitori. Questo approccio “tematico” potrà essere utilizzato anche per altri progetti di valorizzazione sul patrimonio pubblico (ad es. i *waterfront*) per i quali si dovranno immaginare strategie di grande respiro volte ad innescare circuiti virtuosi sul territorio e non più solo micro interventi fine a se stessi.

Sia che si tratti di patrimonio pubblico che di quello privato, non ha infatti più ragione di essere l'approccio che procede per interventi su singoli edifici, per induzione alla scala superiore, ma si dovrà sempre più intervenire interpretando il tessuto urbano come un organismo vivo e vitale in cui le diverse componenti interagiscono in maniera organica ed integrata. Così facendo sarà anche possibile creare una progettualità – sulla scorta di studi di fattibilità calati sul territorio – di *appeal* per mobilitare

capitali di investimento dal mondo privato ponendo una forte attenzione al *mix* funzionale, alla qualità architettonica, alla cura dei materiali, alla flessibilità, al risparmio energetico oltre che all'accessibilità urbana.

Va comunque detto che, fra gli ostacoli che impediscono tale processo su ampia scala, un ruolo di rilievo è giocato dal regime di "condominio" che caratterizza parte rilevante del patrimonio immobiliare privato italiano, specie quello residenziale, estremamente frazionato e a proprietà diffusa. La nuova normativa entrata in vigore di recente potrebbe migliorare la situazione, fornendo agli amministratori di condominio maggiori armi per tutelare la valorizzazione del patrimonio – anche se dall'altro lato si innalzano i *quorum* per deliberare su varie tematiche quali le barriere architettoniche o gli impianti di telecomunicazione/antenne satellitari, ingessando ulteriormente i processi decisionali per gli interventi straordinari –, sebbene, per avere risultati più apprezzabili, sarebbe altresì necessario introdurre meccanismi incentivanti che rendano convenienti i comportamenti virtuosi.

Se questo cambiamento di *vision* è sicuramente imprescindibile, esso potrà essere anche affiancato, in un orizzonte di medio termine, ad una rivisitazione globale della legislazione urbanistica ispirata sostanzialmente a due principi. *In primis*, una uniformità a livello nazionale della normativa, così da mettere fine all'attuale sistema localistico e frammentato in cui ogni campanile adotta regole diverse, rendendo così estremamente complesso ed inutilmente burocratico il panorama regolamentare nazionale. Inoltre, tale auspicabile processo di uniformazione normativa dovrebbe tendere al modello più semplice per ciascuna procedura. In sintesi, quindi, una riorganizzazione della materia urbanistica nel senso di una sua uniformazione e semplificazione.

Inoltre, attingendo da esperienze di paesi anglosassoni, quali Gran Bretagna, USA o Canada, si dovrebbero favorire impianti legislativi che favoriscano gli investimenti per l'innovazione e la rigenerazione urbana, creando condizioni favorevoli per la riqualificazione e lo sviluppo di un sistema sostenibile.

Pur tra le difficoltà che abbiamo sinora enunciato e la complessità evidente che caratterizza il tema della riqualificazione del patrimonio immobiliare e la valorizzazione del tessuto urbano su scala nazionale, si vuole dare rilievo alla recentissima istituzione del CIPU (Comitato Interministeriale per le Politiche Urbane) che si è insediato lo scorso 23 gennaio, tavolo che si prefigge di individuare ed elaborare politiche ordinarie sulle città, sulla base delle diverse scale di intervento, anche in vista della prossima Programmazione dei fondi comunitari 2014-2020. Un significativo passo in avanti per riuscire a cogliere, in maniera strutturale e continuativa, non più con approccio episodico, le esigenze che provengono dai territori ed accompagnarle sotto il profilo tecnico e di reperimento delle risorse. In quest'ottica, anche il cosiddetto Piano Città – che ha visto, a fronte di una partecipazione di oltre 450 progetti in tutta Italia, la selezione di 28 con l'assegnazione di 318 milioni di Euro di fondi statali che ne attiveranno 4.400 – si auspica che possa assumere un carattere di continuità.

In tema di tutela e valorizzazione del patrimonio immobiliare privato è infine da

citare la proposta concreta recentemente avanzata da Federproprietà, in collaborazione con l'ENEA ed altri enti ed istituzioni di settore. Si tratta del disegno di legge "Disposizioni in materia di istituzione di una assicurazione obbligatoria contro i rischi derivanti da calamità naturali, nonché di creazione di un Fondo per la sicurezza e l'efficienza energetica degli edifici". Un tema di grande rilevanza ed attualità, considerando la natura sismica del nostro territorio con fenomeni devastanti e, in caso di sinistro, costi gravanti sui soli proprietari. La *ratio* del provvedimento proposto è imperniata sull'introduzione di una tutela assicurativa delle abitazioni danneggiate o distrutte da eventi calamitosi con la contribuzione di più realtà (Stato, assicurazioni e proprietari di immobili sui quali graverebbero costi per una polizza non superiore ai 100 Euro annui).

Un discorso a parte lo merita anche il settore del *facility management*, in quanto comparto che, con la erogazione di servizi "soft" può contribuire alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico in senso lato. Ciò che emerge dall'operatività sul campo delle aziende fornitrici di *facilities*, è che, nell'interazione con la proprietà pubblica, manca una figura di riferimento che, basandosi su una visione ampia e complessiva, riesca ad individuare con chiarezza le esigenze sia degli immobili che delle persone che lavorano/frequentano gli edifici. Ne deriva una gestione patrimoniale dalla "vista corta" con ampie sacche di inefficienza. Su questo fronte, si segnala il modello utilizzato in Germania che prevede un coordinamento unitario del patrimonio pubblico (dagli ospedali, alle scuole, alle infrastrutture, ...) avendo così sotto controllo fabbisogni e disponibilità su scala locale e nazionale, dove invece il "modello italiano" si perde nella frammentazione e nel decentramento territoriale a vari livelli, con evidenti sprechi e bassa qualità dei servizi erogati.

2.4 LE PRIORITÀ

In vista dell'insediamento del nuovo Governo in Italia, quali sono le priorità che dovrebbero essere affrontate sia a livello di sistema Paese che del real estate?

Per quanto riguarda il sistema Paese nel suo complesso, si ritengono indispensabili, non già interventi tampone estemporanei, come fatto negli ultimi anni. In futuro si dovrà agire con una visione più ampia mettendo in Agenda una strategia di riforme profonde che possano realmente indurre un cambio di passo per il Paese. Senza interventi strutturali su vari fronti (dalla giustizia, al fisco, alla burocrazia, al rapporto fra i diversi livelli istituzionali, e così via) ci si trascinerà i problemi del passato senza risolverli alla radice. Pertanto non si può prescindere da una rivisitazione complessiva del sistema giustizia per tutelare i diritti di cittadini ed imprese, puntando così sulla trasparenza e la certezza del diritto con una fiscalità semplificata per facilitare in tal modo l'afflusso di capitali e gli investimenti nazionali ed esteri. La creazione di un sistema economico, giuridico e fiscale basato su normative e procedure certe e chiare fungerà da stimolo e volano trasversalmente per tutti i settori economici, movimen-

tando ed attraendo capitali domestici e *cross-border*. Inoltre, sempre in un'ottica di attrazione di capitali, quello che manca in Italia è una programmazione dello sviluppo industriale a livello complessivo con un raggio d'azione temporale di lungo periodo. Un approccio così concepito consentirebbe, infatti, agli investitori di poter ragionare su un orizzonte di tempo adeguato e con un rischio d'impresa prevedibile e misurabile.

Sotto questo profilo è altresì impellente l'introduzione di una strategia atta a favorire la ricerca, in particolar modo quella tecnologica, sostenendo uno stretto collegamento fra scuola/università, da una parte, e mondo del lavoro, dall'altra.

La lista delle priorità di politica industriale per rimettere in moto l'economia italiana è comunque lunga e passa dal favorire l'accesso al mercato del lavoro con agevolazioni per le imprese che assumano i giovani; così come dalla messa in capo di misure che favoriscano l'aggregazione fra soggetti imprenditoriali, arginando il "nanismo" che caratterizza gli operatori economici; o anche dalla diminuzione dell'imposizione fiscale su famiglie ed imprese per rilanciare consumi ed investimenti, traendo le risorse da una seria politica antievasiva, ed anche dal contenimento delle strategie delocalizzative a favore di politiche volte all'ammodernamento ed alla competitività delle imprese locali con un potenziamento dell'industria "leggera", tecnologica, improntata alla ricerca, ai servizi, per il tempo libero ed il turismo; ed infine dalla promozione di politiche di sviluppo delle infrastrutture – specialmente al Sud.

Il settore immobiliare non compare in nessuna Agenda o programma di politica economica con il ruolo che gli spetterebbe in relazione al peso che esso assume, in termini di valore aggiunto ed occupazione, sull'economia complessiva (circa il 20% del PIL, considerando assieme costruzioni e *real estate*).

La priorità assoluta, da cui discendono tutte le altre proposte settoriali, consiste nella presa di coscienza da parte dei decisori pubblici della reale rilevanza che spetta al comparto immobiliare, inteso in senso allargato, supportato da una efficace attività di rappresentanza associativa.

Favorire una cultura del rapporto ed il dialogo fra il settore pubblico, a tutti livelli, ed il privato, è il passaggio chiave per poter realmente porre al centro delle politiche di sviluppo il territorio. Solo così si potranno cominciare a porre le basi per una politica industriale non assistenziale a supporto del settore, da cui fare discendere una serie di azioni che si andranno a riflettere sull'economia e sul territorio in maniera diffusa.

Nel settore immobiliare, fra le priorità da mettere in campo si menziona quindi la necessità di un radicale mutamento nel rapporto pubblico/privato. In tale ottica si pone la revisione dell'attuale sistema di pianificazione, messo a punto in sede regionale negli ultimi decenni, troppo complesso, mentre non fornisce garanzie per una gestione corretta ed efficiente del territorio, spesso messo a dura prova da frequenti e violente calamità naturali ("non si dovrebbe più parlare di Piani Regolatori, ma di Piani Rigeneratori").

Parallelamente si dovrà intervenire nel senso di favorire programmi di sostegno de-

gli interventi di riqualificazione urbana e territoriale, con una attenzione specifica ai tempi dello sviluppo delle città, oltre che di riuso dei complessi edilizi pubblici e privati, dando concretezza ed attuazione al quadro normativo recentemente approntato a tal fine (si veda al proposito il paragrafo precedente sul tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e privato), e dando una priorità al soddisfacimento del bisogno abitativo delle fasce a basso reddito attraverso l'*housing* sociale.

Una revisione dell'impianto urbanistico attuale è oramai improcrastinabile. Eliminare le tempistiche sempre più dilatate, contenere i costi diretti ed indotti che ne derivano, sfoltire una burocrazia inutile e bizantina, rispondere alle esigenze attuali e prospettiche dei territori: queste solo alcune delle principali necessità cui si deve tempestivamente dare riscontro, ponendo obiettivi che dovranno essere sempre più qualitativi e prestazionali non già quantitativi e deterministici. In sintesi, va ripensata la programmazione urbanistica come vero piano di sviluppo del territorio di medio lungo periodo, affrontando trasversalmente ed organicamente tutte le tematiche che interessano la crescita delle città e delle aree vaste (diversi esempi in tal senso sono forniti da realtà urbane complesse come Bruxelles o Parigi in cui gli amministratori locali hanno individuato una vocazione delle città, definendo obiettivi, strategie ed azioni e coinvolgendo al tavolo di lavoro esperti di varie discipline).

Il rinnovo del patrimonio esistente poi dovrà essere compiuto alla luce dei principi del risparmio energetico, della normativa antisismica e dell'innovazione tecnologica, con priorità ai progetti su scala urbana, atti a migliorare intere aree del tessuto delle città piuttosto che singoli immobili.

Una proposta concreta in questo senso è rappresentata dal Protocollo di Qualità applicato per Roma Capitale (promosso da AUDIS), che potrebbe diventare una procedura *standard* per la redazione e l'approvazione dei progetti di riqualificazione e trasformazione urbana che gli Enti Locali potranno adottare in maniera diffusa.

Si dovrebbe altresì intervenire sulla materia fiscale, rivisitando la opprimente fiscalità immobiliare (l'IMU *in primis*, cui si va ad aggiungere la nuova TARES oltre alla, da tempo annunciata, revisione degli estimi catastali) nel quadro di una complessiva riforma tributaria. Sugli immobili infatti grava una fiscalità che si attesta generalmente sul 60% del reddito percepito, e che arriva anche a punte estreme dell'80% (nei casi in cui a fronte di affitti di mercato bassi corrispondano valori catastali imponibili sproporzionatamente elevati).

Una proposta per alleviare questa sperequazione settoriale potrebbe consistere nel rendere fiscalmente neutra, da un lato, la produzione di immobili, trasferendo, invece, il peso dell'incisione fiscale dalla produzione alla circolazione; dall'altro, nel favorire l'investimento in immobili residenziali, prevedendo, per le abitazioni date in locazione come prime case, aliquote IMU per la proprietà analoghe a quelle delle prime abitazioni – così facendo, infatti, si potrà evitare di scaricare una fiscalità penalizzante sulle famiglie locatarie, solitamente appartenenti alle fasce più deboli della popolazione, a cui le istituzioni non riescono più a dare risposta.

Per sbloccare il mercato e l'economia italiana dal perdurante *impasse* in cui si trovano, si potranno anche mettere in moto meccanismi di attrazione degli investitori esteri, così come fu fatto vent'anni or sono da realtà come Londra, o anche come sta accadendo in Spagna ed in Portogallo. Sta sempre più crescendo, infatti, spesso da parte dei Paesi in sviluppo, la domanda di abitazioni in Occidente, con una grande appetibilità, per lo meno sulla carta, esercitata dalla nostra nazione (che risulterebbe collocarsi al secondo posto al mondo in termini di gradimento per questa domanda estera) e dal *brand* del "Made in Italy". È dunque in fase di studio una proposta rivolta al prossimo Governo volta ad incentivare questo tipo di mercato attraverso meccanismi fiscali e di servizi *appealing* per la domanda abitativa *cross-border*, avente come merce di concambio investimenti che ricadranno sul territorio e sulla occupazione locale. Se, inoltre, all'estero tali circuiti funzionano specialmente in corrispondenza di poche e ben delimitate realtà (ad es. Londra e non tutto il Regno Unito), non così è per quanto riguarda la nostra Penisola, diffusamente costellata da ville d'epoca, dimore storico-artistiche, insomma patrimoni e paesaggi di grande attrattiva che così potranno essere ben valorizzati.

2.5 LA FINANZA

a) Stante il perdurare della stretta creditizia, come ritiene si potrebbe riattivare il credito bancario?

Le banche hanno smesso da tempo di essere lo strumento per lo sviluppo industriale del Paese rivolgendosi pressoché esclusivamente alla mera speculazione di natura finanziaria, senza pertanto creare valore aggiunto nell'economia reale. È sotto gli occhi di tutti che il mondo bancario ha ricevuto dalla BCE una provvista considerevole a bassissimo costo che non è poi affluita nell'economia reale, ma è stata sterilizzata venendo assorbita dall'acquisto di titoli del debito pubblico. Una circostanza che potrebbe essere arginata imponendo un sistema di controlli vincolanti sull'utilizzo della liquidità immessa nel sistema, corroborandolo da una *moral suasion* verso una concreta ripresa dell'attività creditizia a beneficio dell'economia reale. Vero è che il nostro sistema bancario risulta poco patrimonializzato rispetto ad altre realtà internazionali; necessita pertanto di un maggiore irrobustimento su questo fronte per essere in grado di tornare a finanziare adeguatamente l'economia. Dove non arriva il sistema finanziario privato, si sta cercando di mobilitare con sempre maggiore frequenza ed intensità la Cassa Depositi e Prestiti, incrementando l'ingerenza del pubblico nel mercato privato.

Nel settore immobiliare, è evidente una minore disponibilità/volontà delle banche di allocare risorse finanziarie su progetti di natura edilizia, se non limitatamente a interventi di elevatissima qualità e ad una più consistente partecipazione nel capitale di rischio da parte del soggetto proponente (*minor loan to value*).

Il tavolo di lavoro aperto da Assoimmobiliare con ABI va nella direzione di cercare

di fare riaffluire il credito nel settore *real estate*, con l'obiettivo di salvaguardare le parti in causa, ma al contempo di riportare il rapporto banche-mercato immobiliare alla condizione di normalità.

Uno dei principali freni da parte del sistema bancario ad alimentare finanziariamente il *real estate* è che nei bilanci degli istituti di credito si trovano importanti pacchetti di beni immobili che potranno/dovranno essere smaltiti e reimmessi sul mercato, incrementando ulteriormente la già abbondante offerta con effetti depressivi sui livelli di prezzi³⁴. Al momento, le banche – in particolare quelle di maggiori dimensioni – stanno attivando al proprio interno divisioni specializzate in *real estate* sistemi di gestione del patrimonio che si ritrovano “in pancia”, volti alla manutenzione e valorizzazione dei beni immobiliari che saranno destinati al mercato solo quando quest'ultimo sarà in grado di assorbirli a prezzi adeguati.

È quindi definitivamente tramontata l'epoca in cui la leva finanziaria serviva per ridurre l'esposizione dell'operatore economico per operazioni di mero *trading*. Se, da un lato, in passato ci si era spinti forse troppo su questo fronte, attualmente i criteri di erogazione nei confronti del comparto immobiliare risultano estremamente restrittivi e penalizzanti.

Così se non si procede ad una trasformazione delle logiche di azione degli istituti di credito, anche con regole finanziarie condivise a livello internazionale, ricorrendo a *best practice* e *standard* quali-quantitativi sovranazionali, non ci si potrà attendere qualcosa di diverso dalla situazione attuale che finanzia e sostiene realtà decotte e nega il supporto a realtà, assai più meritevoli, in grado di produrre un effettivo valore industriale aggiunto e, a ben vedere, di rimborsare i prestiti richiesti.

Una più capillare diffusione dei principi di finanza immobiliare, non confinata a pochissimi grandi istituti di credito, ma condivisa anche da realtà bancarie locali di medio-piccola entità, è un altro modo per poter contribuire a sbloccare l'*impasse* che accomuna finanza e *real estate*.

Si dovrà poi porre attenzione al *set* di informazioni sugli *asset* fornita dagli utenti. Partire da un patrimonio informativo chiaro e trasparente e da valutazioni “oggettive”, potrebbe aiutare il processo decisionale degli istituti di credito che, contestualmente, potranno cambiare il proprio approccio nei confronti del *real estate*. A tale proposito si menziona il recente parziale recepimento da parte della BCE del rapporto UNECE/REM “Evaluation of *real estate property* and market risk for *real estate* backed financial products”³⁵ che riprogramma i termini e le scadenze per i requisiti ed i

³⁴ A tale proposito, nelle situazioni di sofferenza, si denuncia la difficoltà del processo espropriativo sul mercato immobiliare italiano che tutela oltremodo il debitore e rende estremamente complesse e lunghe le modalità con cui i beni ipotecati vanno a confluire nelle proprietà degli istituti di credito, determinandone un degrado che si traduce in una sensibile svalutazione del bene stesso, danneggiando così entrambe le parti.

³⁵ http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/sessions/docs2012/real_estate_property_and_market_risk.pdf

dati necessari alla reportistica di supporto ai prodotti finanziari garantiti da immobili (RMBS ed ABS a partire dal 3 gennaio 2013 e per i CMBS a partire dal 1° marzo 2013). Si tratta, quindi, di sviluppare principi e linee guida internazionali per la formulazione di strumenti atti a misurare il rischio di strumenti finanziari con sottostante immobiliare: questa rappresenta indubbiamente una strada virtuosa per poter riavvicinare finanza ed immobiliare rendendo trasparente e *standardizzati* i criteri con cui è valutato il rischio immobiliare dell'*asset* a garanzia dei prodotti finanziari.

Modalità e strumenti innovativi mutuati dall'estero per contribuire a far riaffluire risorse finanziarie al settore possono essere individuati inoltre nel *Property and Market Rating*, che mira a facilitare il trasferimento del credito a terzi e quindi, di uno strumento atto ad effettuare cartolarizzazioni; così come l'adozione del *Mortgage Lending Value*, valido supporto per il processo decisionale presso l'ente erogatore di credito, implicando di conseguenza una maggiore responsabilità da parte del settore estimativo/consulenziale per ripensare la finanza al *real estate* e ristrutturare il debito.

Va comunque sottolineato che l'attuale stretta creditizia non potrà perdurare per molto tempo poiché il blocco che produce sul sistema economico e finanziario si va a ripercuotere sull'attività delle banche stesse, minandone la sopravvivenza. Si prefigura, dunque, che non appena si verranno a ripristinare e a normalizzare le condizioni sui mercati internazionali – riduzioni del costo della provvista e stabilizzazione degli *spread* sui mercati Euro e nazionali –, riaffluirà la liquidità anche per il credito bancario al *real estate*, che si prevede venga allocato sempre di più in modo selettivo con un *focus* particolare sugli interventi di riqualificazione dell'esistente piuttosto che non sullo sviluppo di nuovi progetti.

Una delle modalità con cui si potrebbe riavviare il ciclo virtuoso della finanza immobiliare, in particolare per il mercato *retail* rivolto alle famiglie, potrebbe essere rappresentato dal lancio di un meccanismo assimilabile a quello delle vecchie cartelle fondiarie, con l'intervento di un soggetto pubblico (CDP ad esempio) che si faccia garante almeno dei mutui per la prima casa.

Altro strumento su cui puntare potranno essere gli Eurobond volti a finanziare programmi di riqualificazione territoriale, interventi infrastrutturali, per la difesa del suolo, di protezione antisismica e tutela dell'ambiente.

b) Quali sono i percorsi totalmente o parzialmente sostitutivi al credito bancario che si potrebbero attivare/potenziare per contrastare questa oramai quinquennale crisi di liquidità?

In assenza del supporto fornito dagli istituti di credito tradizionali, occorrerebbe coinvolgere altri operatori "liquidi" nel fornire la componente di debito, quali enti previdenziali privati, fondi pensione, assicurazioni, fondi di debito, così come la Cassa Depositi e Prestiti, in particolare nei confronti di quegli interventi virtuosi di riqualificazione urbana e di sviluppo di infrastrutture, magari attraverso strumenti finanziari quali i (*project*) *bond*, il *project finance*, i fondi immobiliari, immaginando

prodotti atti a garantire flussi finanziari nel medio-lungo termine, in linea quindi con la natura ed il profilo istituzionale di tali *player*. Si potrebbe perciò ulteriormente potenziare il connubio fra *real estate* e finanza immobiliare (società quotate, fondi quotati, SIIQ) e comunque tutti i segmenti atti a portare liquidità alle operazioni immobiliari. Va comunque sottolineato che in diversi casi tali strumenti sono praticabili solo da operatori con una certa massa critica, lasciando esclusi quei soggetti, la grande maggioranza, di medio-piccole dimensioni.

Imprescindibile comunque l'apporto e l'investimento da parte di capitali privati³⁶, italiani ed esteri, che non potrà avvenire se non si metteranno in campo meccanismi e strumenti normativi e fiscali chiari e trasparenti, nel senso di una sempre maggiore semplificazione e certezza del diritto e garanzie sui capitali investiti.

2.6 L'INNOVAZIONE

Una chiave di successo per lo sviluppo è rappresentato dalla formazione professionale e dall'innovazione di prodotti/servizi e/o dei processi. Quali sono, a suo avviso, le principali azioni su cui si dovrebbe puntare per favorire il settore?

Per quanto riguarda il settore immobiliare, che richiede sempre più la combinazione di conoscenze tecniche ed economico-finanziarie, si avverte, in Italia, una mancanza di educazione diffusa, una carenza educativa e formativa che ha penalizzato il comparto relegandolo per lo più ad una connotazione di tipo "localistica" ed "artigianale", non già di tipo "industriale".

Ad oggi il mercato formativo, infatti, offre poche possibilità realmente valide che, però, stanno dando evidenti segnali di "invecchiamento precoce". Si avverte dunque un bisogno di un'alta formazione che coinvolga professionalità del mondo che oggi sta marciando a ritmo sostenuto, come ad esempio quello asiatico e sudamericano.

Pertanto è fondamentale, per lo sviluppo futuro del *real estate* italiano, che si punti proprio sulla formazione³⁷ come principio cardine per la ripresa, favorendo investimenti sull'innovazione e sulle nuove tecnologie, con collegamenti sempre più stretti ed agevolazioni fra il mondo universitario e della ricerca e quello dell'impresa, in un confronto continuo ed un recepimento delle *best practice* in sede internazionale.

Quello che si intende per innovazione e formazione costituisce un aspetto che dovrebbe far parte di una vera e propria politica di programmazione dello sviluppo

³⁶ Un interessante ambito di approfondimento potrebbe essere rappresentato anche dal "*crowd funding*" – consistente in un processo collaborativo di un gruppo di persone che utilizzano il proprio denaro in comune per sostenere gli sforzi di persone ed organizzazioni. È un processo di finanziamento dal basso che mobilita persone e risorse – strumento innovativo introdotto dal recente decreto sviluppo convertito in legge 17/12/2012 n. 221/2012 (art. 25).

³⁷ In questo ambito, un esempio concreto è offerto dalla recente riforma del condominio che prevede che, vista la sempre maggiore complessità e vastità delle tematiche che gli amministratori condominiali sono chiamati quotidianamente ad affrontare, essi posseggano obbligatoriamente almeno un titolo di studio di secondo grado o universitario.

industriale ad ampio spettro che interessi i professionisti, i produttori, i gestori, gli utilizzatori finali. In ogni caso non si potranno raccogliere risultati in tempi brevi, ma bisognerà ragionare in termini generazionali.

Si tratta di un passaggio imprescindibile per poter assistere ad una presa di coscienza da parte della società civile e dirigente del ruolo cardine che il *real estate* allargato, culturalmente preparato ed adeguatamente rappresentato, ricopre per lo sviluppo del Paese.

2.7 LE INFRASTRUTTURE

L'Italia da tempo sta scontando un *gap* infrastrutturale con il resto dell'Europa che l'avvento della crisi ha ulteriormente ampliato. Quali strategie, a suo parere, si dovrebbero mettere in campo per invertire la rotta e quale potrebbe essere il contributo che il settore dei servizi immobiliari potrebbe fornire?

La gestione del territorio e della sua infrastrutturazione complessiva dovrebbe essere materia di cui si occupa in modo virtuoso e professionale il mondo del *real estate* che, rappresentando circa il 20% del PIL, è trasversale rispetto a tutti i settori produttivi. Il settore immobiliare potrebbe sicuramente fungere da *driving force* in ragione delle competenze tecnologiche e professionali che esso vanta, in grado di promuovere uno sviluppo innovativo e colmare un *gap* accumulato rispetto ad altri Paesi avanzati. Il contributo del settore dei servizi immobiliari consisterà nel ricercare e fornire soluzioni tecniche e gestionali volte alla massimizzazione del rendimento e della *performance* per una contestuale riduzione dei costi.

L'approccio da implementare non dovrà però essere di natura meramente speculativa (ad esempio metro cubo su metro quadro), ma piuttosto volto alla promozione di linee innovative di intervento urbanistico che siano orientate al livello qualitativo globale, tenendo ben presente i flussi di persone e cose che interesseranno l'infrastruttura, immaginando anche quali tipi di servizi saranno erogati e le modalità con cui dovranno essere somministrati all'utenza, così da efficientare la gestione complessiva (*property e facility management*).

Infatti, si dovrà lavorare per costruire territori qualitativamente adeguati con una dotazione infrastrutturale olistica e di moderna concezione, una progettualità di respiro nazionale e sovranazionale e *best practice* mutate dalle realtà più evolute, pur individuando priorità precise e strategie gestionali nelle declinazioni territoriali, così da attrarre investimenti nel medio lungo periodo.

Per promuovere uno sviluppo infrastrutturale di qualità tecnologica e costruttiva, si potrebbe incentivare la ricerca e la sinergia fra l'industria ed i centri universitari e Politecnici (parco scientifico virtuale), spronando analisi e studi che non si rifanno ad una visione del mercato vecchia e desueta, ancorata a stili che non hanno più orizzonti, bensì ispirati a quello che sarà il futuro in un approccio moderno, innovativo e propositivo.

Il *project finance* può di sicuro rappresentare lo strumento più idoneo per recuperare il *gap* infrastrutturale che ci distanzia dalle altre realtà europee più avanzate. In questo ambito il *real estate* potrà apportare un *know-how* costruttivo ed industriale agli interventi realizzativi³⁸.

Gli investitori potranno essere rinvenuti anche fra i soggetti elencati precedentemente (fondi pensione, casse di previdenza privatizzate, assicurazioni, Cassa Depositi e Prestiti) oltre che attingendo sapientemente, con una visione strategica d'insieme e senza sprechi, alle fonti di finanziamento in sede europea. Con riferimento in particolare al mondo delle Casse di previdenza, che dispongono di liquidità consistenti e progressivamente in crescita, esse rappresentano concretamente un potenziale supporto delle pubbliche amministrazioni per uno sviluppo della dotazione infrastrutturale, non solo come mero investitore.

38 Ad esempio, per quanto attiene il tema delle infrastrutture di trasporto, in particolare degli *hub* portuali, aeroportuali, metropolitani e del trasporto pubblico locale, su cui si gioca in buona misura la competizione fra i territori, si potrebbe scaricare su interventi *retail* una parte significativa dei costi di realizzazione dell'infrastruttura, permettendo di raggiungere l'equilibrio e la sostenibilità economico-finanziaria dei progetti, anziché immaginare compensazioni attraverso l'implementazione di interventi di interesse pseudo-pubblico, assai più onerosi.

3.

La mappatura del settore

La catena del valore del settore immobiliare, si può sinteticamente rappresentare con lo schema seguente:



Volendo estremamente semplificare, si può asserire che ciascuna operazione immobiliare inizia con la elaborazione di un piano di sviluppo (*Development*), che poi deve trovare una sua dimensione finanziaria attraverso idonei strumenti di finanziamento ed investimento (*Investment/Finance*) e sfociare nella fase realizzativa e di gestione del processo costruttivo (*Project management & construction*). Una volta completata la realizzazione dell'intervento, esso andrà portato sul mercato attraverso una adeguata attività di *marketing* e commercializzazione (*Brokerage*). Poi, il manufatto dovrà essere gestito propriamente attraverso attività riconducibili ad *Asset e Property management*.

V'è da dire, inoltre, che ciascun segmento della *value chain* non opera a compartimenti stagni, né rimane isolato, ma è fortemente interconnesso, riceve *input* e dà impulsi agli altri attori del processo produttivo con flussi informativi e *feedback* che ne andranno a modificare i risultati finali.

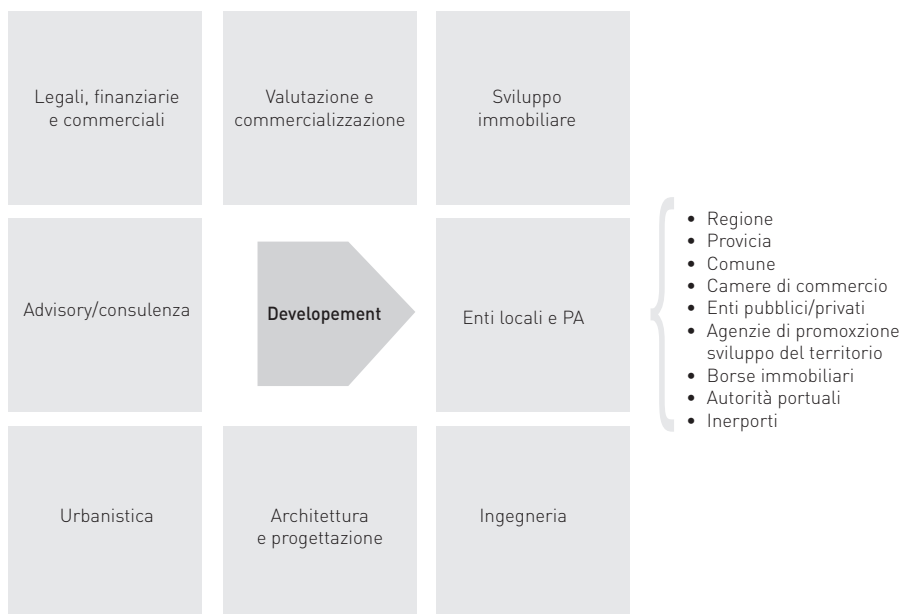
A titolo esemplificativo, si può immaginare che l'andamento della commercializzazione dei prodotti finali potrà impattare sulla programmazione e la gestione del processo edilizio con riflessi che potrebbero essere significativi nell'architettura finanziaria dell'operazione o magari anche sul *concept* inizialmente immaginato dal pro-

motore. Analogamente, l'impostazione dell'opera da parte dello sviluppatore inciderà sulle caratteristiche del bene finito riversandosi poi sui costi gestionali finali e quindi sulle attività di *asset, property* e *facility management*.

Come si è detto sopra, la catena del valore immobiliare rappresentata nello schema è il frutto di una fortissima semplificazione che però nasconde una straordinaria articolazione delle professionalità e delle attività di impresa che si mettono in moto. Proprio per rappresentare questa vastissima costellazione di mestieri e di sfere di interesse del mondo pubblico e privato, la riportiamo di seguito in modo più dettagliato, riconducendola ai 5 macro segmenti individuati. Alcune attività, inoltre, potranno appartenere a più parti del processo testimoniando la complessità delle professionalità che entrano in gioco.

Nel processo di **Development** degli interventi immobiliari si intrecciano le attività di:

- Sviluppo immobiliare
- Ingegneria
- Architettura e progettazione
- Valutazione e commercializzazione
- Urbanistica
- Legali, finanziarie e commerciali
- *Advisory*/ consulenza
- Enti locali e Pubblica Amministrazione



Lo stretto legame tra il settore immobiliare ed il mondo della finanza si è sempre più consolidato nel tempo inducendo la proliferazione di strumenti e veicoli di ingegneria finanziaria via via più evoluti e sofisticati, quali i fondi di investimento immobiliare, i REITs/SIIQ, il *project financing*, il *leasing*, le cartolarizzazioni, ecc.

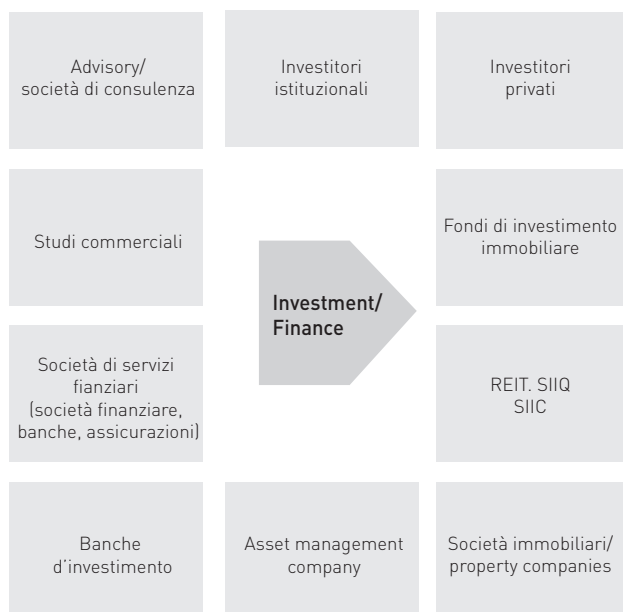
Un settore, quello della finanza immobiliare, che sta crescendo velocemente e che richiede *expertise* altamente qualificate e specialistiche.

Le tipologie di veicoli e di strumenti di **Investimento** possono essere ricondotti alle seguenti categorie:

- Investitori istituzionali (fondazioni bancarie, assicurazioni, fondi pensione, casse di previdenza, enti previdenziali pubblici)
- Investitori privati
- Fondi di investimento immobiliare
- Società di investimento immobiliare quotate (REIT, SIIQ, SIIC)
- Società immobiliari/*property companies*
- *Asset management companies*.

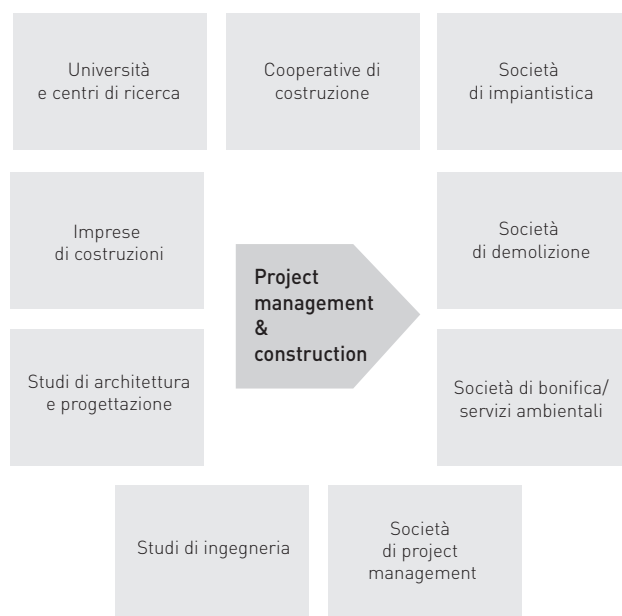
Gli aspetti più prettamente **Finanziari** delle operazioni immobiliari vengono curati dagli uffici *real estate* di:

- Banche d'investimento
- Società di servizi finanziari (società finanziarie, banche, assicurazioni)
- Studi commerciali
- *Advisor*/società di consulenza



Il processo di **Project management & construction** vede inoltre come principali protagonisti:

- Imprese di costruzione
- Cooperative di costruzione
- Società di impiantistica
- Società di demolizione
- Società di bonifica e di servizi ambientali
- Società di *project management*
- Studi di ingegneria
- Studi di architettura e progettazione
- Università e centri di ricerca

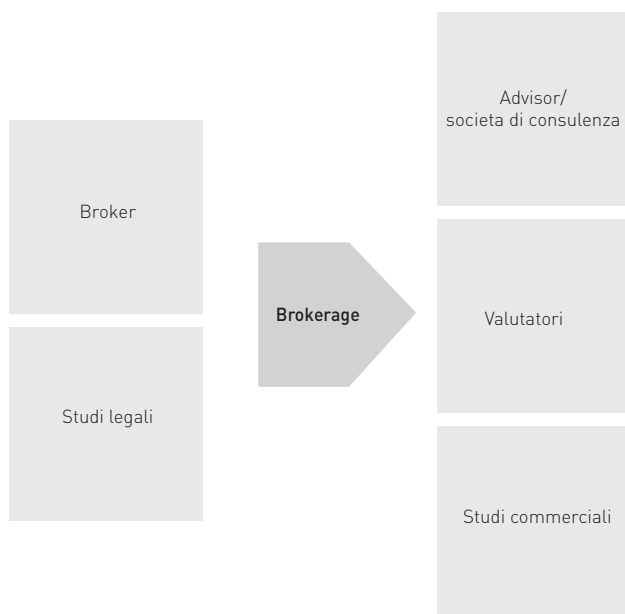


Durante la realizzazione di un intervento, secondo il *business plan* formulato nelle fasi precedenti, viene attivata anche la commercializzazione ed il **Brokerage**, per collocare i prodotti (servizi) sul mercato (sia in vendita che in locazione a seconda dell'impostazione data all'intervento).

La commercializzazione potrà essere indirizzata sia al settore privato che a quello pubblico e agli investitori istituzionali e potrà assumere connotazioni e *target* specifici assai diversi a seconda della tipologia immobiliare in oggetto (dalle famiglie per il settore abitativo e *social housing*, al settore *corporate* privato o ai *tenant* pubblici, ma anche *franchisor* e *retailer* per il comparto commerciale, catene alberghiere e *tour operator* per il *leisure*, ecc.).

L'attività di commercializzazione sarà condotta *in house* o da *broker* specializzati e società di consulenza/*advisory* con il coinvolgimento di studi commerciali e tributari per gli aspetti fiscali e di studi legali e notarili per la contrattualistica oltre che di valutatori per la parte estimativa.

Una volta collocato il bene sul mercato, si attiva una molteplicità di servizi volti alla sua più efficiente gestione e manutenzione sia per quanto riguarda il bene in sé che per quanto concerne le *facilities* che lo rendono più vivibile e funzionale agli usi.

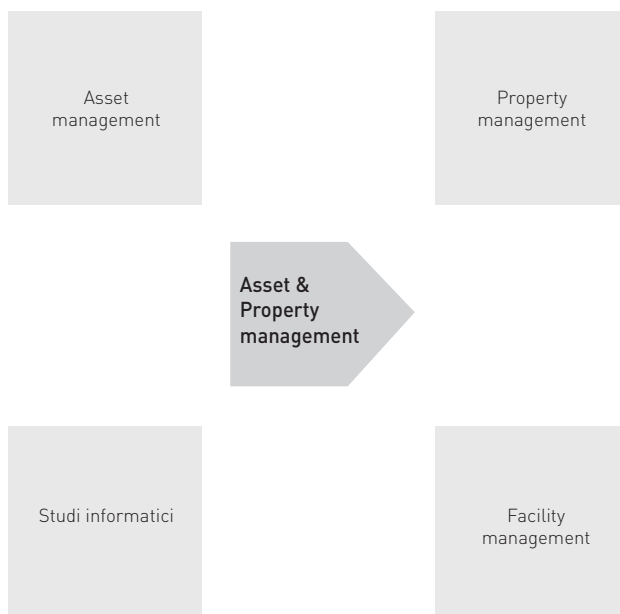


La gestione dell'investimento e del bene immobiliare viene, quindi, a far parte sempre più a pieno titolo della catena del valore immobiliare. Attraverso questa fase della vita dell'investimento, infatti, si attivano processi volti a contenere i costi operativi e a mantenere la piena funzionalità dell'immobile, in linea con le esigenze dell'utilizzatore e del mercato immobiliare.

I protagonisti della Gestione (***Asset e Property Management***) sono le imprese che erogano, talora in maniera integrata (*Global service*), i servizi di:

- *Asset management*
- *Property management*
- *Facility management*

Data la complessità delle attività che interessano il sistema della gestione immobiliare, sempre più fra loro integrate, si rendono necessari *software* appositi che facilitino il governo centralizzato dei patrimoni immobiliari gestiti.



La catena del valore immobiliare è stata scomposta nelle diverse attività che la costituiscono, sottolineando la complementarietà e la sinergia che fra esse si instaurano.

La complessità del sistema viene ulteriormente amplificata se si prende in considerazione il fatto che tali attività vanno “declinate” nei diversi comparti merceologici che costituiscono il mercato immobiliare, ovvero le destinazioni d’uso dei prodotti edilizi.

Spesso, infatti, si rendono necessarie specializzazioni settoriali, pur all’interno di una stessa attività, per rispondere alle esigenze precipue che i vari segmenti di mercato esprimono.

Ad esempio, le tecniche di commercializzazione messe in campo per le abitazioni che vengono vendute/affittate alle famiglie sono assai diverse rispetto a quelle rivolte alle catene di commercio al dettaglio, così come vi possono essere imprese di costruzione specializzate nella realizzazione di fabbricati per le attività logistiche, piuttosto che di torri direzionali. Gli esempi possono essere molteplici. Inoltre, all’interno di uno stesso settore merceologico possono riscontrarsi sotto segmenti e nicchie di ulteriore specializzazione (ad esempio nel *retail*: centri commerciali, parchi commerciali, *factory outlet*; nel residenziale: *social housing*, *luxury residential*, ecc.).

Di seguito riportiamo i principali settori in cui, secondo prassi, si suddivide il mercato immobiliare e delle infrastrutture:

- Residenziale
- Uffici
- Industriale/parchi scientifici e tecnologici

- *Retail real estate* (Parchi commerciali, Centri commerciali, *Factory outlet*)
- *Tourism real estate/hospitality*
- *Enterteinment/leisure*
- Aeroporti/porti/stazioni
- Logistica
- Altre infrastrutture
- *Social housing*
- Ospedali/sanità

Associations profiles

PRESIDENTE: GUALTIERO TAMBURINI

www.federimmobiliare.it

FEDERIMMOBILIARE opera per affermarsi come un punto di riferimento interassociativo nel dibattito culturale sulla natura e il ruolo del settore immobiliare inteso come quel complesso di servizi che concorrono alla gestione dello sviluppo e della manutenzione del patrimonio costruito del Paese.

Tale sottolineatura dei profili culturali rispetto a quelli lobbystici è da ricondurre soprattutto alla eterogeneità delle diciotto sigle attualmente aderenti a una Federazione caratterizzata da uno spettro di rappresentanza individuale che va dagli enti territoriali, al settore previdenziale, alle imprese, ai professionisti.

Tale eterogeneità all'interno di FEDERIMMOBILIARE presenta un principale fattore di forza, in quanto la residenza di ciascun Partecipante sotto l'ombrello della Federazione consente una maggiore autorevolezza e visibilità nelle iniziative comuni.

Si propone, inoltre, di alimentare il *networking* tra gli Associati e i Soggetti loro aderenti favorendo lo scambio di esperienze, informazioni, competenze e di promuovere l'immagine e la qualità nelle diverse Filieri del Settore immobiliare, anche mediante iniziative culturali, editoriali, fieristiche, formative, pubblicistiche, seminariali e sviluppando rapporti, anche a livello internazionale (FEDERIMMOBILIARE aderisce a EPF European Property Federation - www.epf-fepi.com), con le realtà più significative del *Real Estate*.

Federimmobiliare realizza e promuove studi, ricerche ed elaborazioni nei diversi campi di interesse dei suoi Associati (economico-statistici, finanziari, organizzativo-aziendali, giuridici, tecnico-progettuali).

L'azione di Federimmobiliare è quindi volta a individuare ambiti condivisi di azione, ricerca, studio così da potersi proporre pubblicamente, anche assieme ad altre realtà associative, sui temi scelti.

Fra le principali iniziative di FEDERIMMOBILIARE l'indagine periodica sul *Sentiment* degli operatori immobiliari da cui è tratto l'indice FIUPS che ne misura la variazione intertemporale. Nel sito della Federazione sono riportati i dati dell'indagine iniziata nel 2011 oltre ai diversi documenti prodotti fra cui i Rapporti sull'Industria immobiliare che ha cadenza annuale.

FEDERIMMOBILIARE è aperta alle principali Associazioni del mondo immobiliare. Ad essa aderiscono 18 Associazioni ed è stata promossa da ASSOIMMOBILIARE (Associazione italiana dell'Industria Immobiliare) e da ASPESI (Associazione tra Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare), unitamente a: ADEPP (Associazione delle Casse di Previdenza), AICI (Associazione Italiana Consulenti, Gestori e Valutatori Immobiliari), ANACI (Associazione Nazionale Amministratori di Condominio e Immobili), ANCI (Associazione Nazionale dei Comuni Italiani), AREL (Associazione Italiana Real estate Ladies), AUDIS (Associazione delle Aree Urbane Dismesse), CNCC (Consiglio

Nazionale dei Centri Commerciali), COBATY Italia (Coopération dans le bâtir – cooperazione nel costruire), CONSIGLIO NOTARILE di Milano, FEDERPROPRIETÀ (Federazione Nazionale Proprietà Edilizia), FIABCI Italia (International Real estate Federation), IFMA Italia (International Facility management Association), IsIVI (Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare), REIA (Real estate Investment Association), RICS Italia (Associazione Italiana dei Valutatori immobiliari – Royal Institution of Chartered Surveyors), ULI Italia (Associazione italiana dell'Urban Land Institute).

Federimmobiliare è attualmente presieduta da Gualtiero Tamburini, Vicepresidente Vicario Federico Filippo Oriana e Vicepresidenti sono: Andrea Camporese (ADEPP), Fabio Bandirali (AICI), Pietro Membri (ANACI), Alessandro Gargani (ANCI), Francesca Zirnstein (AREL), Federico Minardi de Michetti (ASPESI), Aldo Mazzocco (ASSOIMMOBILIARE), Monica Chittò (AUDIS), Pietro Malaspina (CNCC), Giovanni Bottini (Cobaty), Arrigo Roveda (Consiglio Notarile di Milano), Massimo Anderson (Federproprietà), Giancarlo Bracco (FIABCI Italia), Marco Decio (IFMA Italia), Enrico Campagnoli (IsIVI), Danilo Tardino (REIA), Marzia Morena (RICS Italia), Guido Inzaghi (ULI Italia). Segretario Generale: Paolo Crisafi.

ADEPP



PRESIDENTE: ANDREA CAMPORESE

www.webadepp.it

Nel corso del processo di privatizzazione, gli Enti di Previdenza Privati hanno costituito formalmente, nel giugno 1996, un'associazione, ADEPP – Associazione degli Enti di Previdenza Privati – per la rappresentanza di interessi comuni; per lo sviluppo di sinergie; per la tutela dell'autonomia delle Casse associate; per procedere in forma congiunta. Questo ultimo è stato il primigenio ed inizialmente unico intento, alla stipulazione dei contratti collettivi di lavoro e delle eventuali modificazioni o integrazioni, al fine di ottenere uniformità di trattamento giuridico ed economico per i dipendenti degli Enti stessi e per il coordinamento dell'attività di assistenza sanitaria e di previdenza integrativa.

L'adesione a Federimmobiliare da parte dell'Associazione degli Enti di previdenza privati è dettata dal fatto che annualmente questi investono normalmente importanti somme in immobili, pertanto nell'asset allocation degli Enti di previdenza privati sono presenti rilevanti investimenti immobiliari con le conseguenti problematiche di gestione.

Attualmente l'Associazione cura anche lo studio e l'approfondimento di omologhi sistemi previdenziali europei, organizza convegni e congressi in materia di previdenza e assistenza e promuove assicurazioni globali per i rischi professionali; coordina, inoltre, iniziative di formazione ed aggiornamento professionale dei dipendenti delle Casse associate.

AICI



PRESIDENTE: FABIO BANDIRALI

www.aici-italia.it

AICI (Associazione Italiana Consulenti, Gestori e Valutatori Immobiliari) è nata nel 1987 a Milano con un progetto ben preciso: riunire i professionisti del settore immobiliare, valorizzarne la professionalità, rappresentarne gli interessi e promuovere lo studio del mercato, in sinergia con le altre Associazioni e Federazioni di categoria. Oggi AICI rappresenta professionisti in tutti i comparti del mercato immobiliare e segue costantemente l'evoluzione del settore e le tendenze del mercato. I soci AICI sono: consulenti, gestori di patrimoni immobiliari anche complessi, valutatori immobiliari che operano come singoli professionisti o in studi di professionisti associati o in società specializzate nel fornire servizi immobiliari, responsabili del settore immobiliare in aziende bancarie, assicurative, industriali, commerciali, di servizi, rappresentanti di società che operano in Italia per conto di investitori internazionali, responsabili di istituti di ricerca, soci e manager in imprese di costruzione o di intermediazione, soci e collaboratori di studi legali, professori universitari o altri dirigenti/funzionari della pubblica amministrazione, associazioni di categoria e organismi rappresentativi nazionali e internazionali dei professionisti operanti nel settore immobiliare in senso lato.

ANACI



PRESIDENTE: PIETRO MEMBRI

www.anaci.it

ANACI – Associazione Nazionale Amministratori di Condominio e Immobili, raggruppa circa 8.000 amministratori condominiali professionisti, distribuiti in tutte le province italiane, i quali gestiscono la grande maggioranza del patrimonio immobiliare del Paese.

ANACI è stata costituita nel 1995, dalla fusione delle due precedenti più significative Associazioni esistenti: ANAI (Ass.ne Naz.le Amm.ri Imm.ri) ed AIACI (Ass.ne Italiana Amm.ri Cond.li Imm.ri), rispettivamente sorte nel 1970 e 1974. ANACI è una libera Associazione che trae origine dall'esigenza di divulgare la cultura condominiale, riunendo ed organizzando tutti coloro che esercitano l'attività di amministratore di beni immobili a carattere continuativo e professionale, favorendone il costante aggiornamento, mediante l'organizzazione di corsi di ogni livello, anche in riferimento alle normative UE. Tra i suoi scopi Statutari vi sono inoltre quello di favorire l'etica professionale e la moralità a tutela dei consumatori e dei rapporti tra gli associati, nonché quello di conseguire il riconoscimento della professione, ponendosi come punto di riferimento del potere legislativo e di quello esecutivo. ANACI negli anni 2000, fu l'artefice della norma 10801, che certifica la qualità e professionalità dell'Amministratore moderno e tuttora, in collaborazione con diversi Atenei Italiani, è protagonista della gestione di corsi universitari, volti a preparare professionisti immobiliari capaci di affrontare le nuove sfide che l'intera filiera di settore propone, sia a livello nazionale, sia a livello europeo.

ANACI aderisce a CEPI (Conseil Européen des Professions Immobilières) con sede a Bruxelles, della quale fanno parte anche altri paesi europei quali Belgio, Germania, Danimarca, Spagna, Finlandia, Francia, Irlanda, Lussemburgo ed Olanda.

ANCI



VICE SEGRETARIO GENERALE: ALESSANDRO GARGANI

www.anci.it

L'ANCI – Associazione Nazionale dei Comuni Italiani rappresenta 7.145 i Comuni aderenti (dati aggiornati a maggio 2011), rappresentativi del 90% della popolazione. Obiettivo fondamentale dell'attività dell'ANCI è rappresentare e tutelare gli interessi dei Comuni di fronte a Parlamento, Governo, Regioni, organi della Pubblica Amministrazione, organismi comunitari, Comitato delle Regioni e ogni altra Istituzione che eserciti funzioni pubbliche di interesse locale.

Questo approccio complessivo si traduce concretamente in una serie di attività: promuove lo studio e l'approfondimento di problemi che interessano Comuni e Città metropolitane, cogliendo tendenze, mutamenti e nuove criticità su ogni materia riguardante la Pubblica Amministrazione; interviene con propri rappresentanti in ogni sede istituzionale in cui si prendano decisioni concernenti gli interessi delle Autonomie locali; presta in modo diretto, o mediante accordi e convenzioni con varie società, attività di consulenza e assistenza ai Comuni relativamente a competenze che la legge attribuisce al Parlamento e allo Stato nazionale; esamina i problemi che riguardano i dipendenti degli Enti locali e riveste un ruolo nell'agenzia ARAN – Agenzia per la Rappresentanza Negoziale nelle Pubbliche Amministrazioni; favorisce iniziative per diffondere la conoscenza delle istituzioni locali, accrescere l'educazione civica dei cittadini e la loro partecipazione alla vita della municipalità; incoraggia e coordina le relazioni internazionali dei suoi associati e le loro attività nel campo della cooperazione internazionale decentrata.

Ancitel e ComuniCare (società), Ifel e Cittalia (Fondazioni) sono quattro realtà – ciascuna con una sua precisa area di interesse – che insieme compongono un sistema del Gruppo ANCI in grado di offrire consulenza, assistenza tecnica e organizzativa, formazione, informazione, supporto tecnologico avanzato, studi e ricerche, cooperazione allo sviluppo, progettazione istituzionale e socio-economica.

AREL



PRESIDENTE: FRANCESCA ZIRNSTEIN

www.arel-italia.it

AREL Associazione Italiana Real estate Ladies si è costituita nel 2006 a Milano, su iniziativa di un Gruppo di donne professionalmente impegnate nel Real estate in Italia. AREL si è formata sulla stregua di quanto è già presente in altri Paesi: le associazioni di donne del Real estate esistono infatti, e da tempo, in USA, UK, Germania, Francia e Spagna. Tra le finalità dell'associazione primeggia la promozione di specifiche attività formative, ai fini del completamento e del perfezionamento della preparazione necessaria alla moderna figura della professionista dell'immobiliare.

ASPESI



PRESIDENTE: FRANCO MINARDI DE MICHETTI

www.aspesi-associazione.it

L'ASPESI, Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, nata nel 1993 a Milano per riunire gli operatori del settore immobiliare e rappresentarne gli interessi, conta oggi tra i suoi associati società che effettuano investimenti finalizzati ad iniziative di valorizzazione, sviluppo e recupero di aree edificabili e fabbricati, con un valore di produzione complessivo che supera il miliardo e mezzo di Euro.

Parte di Ance-Confindustria e Federimmobiliare, fornisce ai soci servizi tecnici ed informativi, tra cui la Rassegna Stampa quotidiana delle notizie immobiliari, oltre ad organizzare incontri tra operatori con stakeholders e tecnici del settore, nonché seminari formativi. Sono, inoltre, di particolare rilievo le Commissioni composte da Associati ed esperti che elaborano proposte rivolte alle istituzioni e al mercato sulle problematiche tecniche e giuridiche – in particolare urbanistiche e fiscali – di maggiore interesse.

ASPESI ha, nel 2010, istituito la sezione milanese e lombarda dell'Associazione, denominata "ASPESI MILANO", con la finalità di mantenere i rapporti con le Istituzioni pubbliche e private lombarde, promuovere gli interessi degli Associati nel contesto lombardo (primo per importanza in Italia anche nel settore immobiliare) e creare per loro occasioni di incontro e confronto con gli altri operatori – imprenditoriali e professionali – e le loro associazioni – immobiliari e non – di questo territorio.

ASSOIMMOBILIARE



PRESIDENTE: ALDO MAZZOCCO

www.assoimmobiliare.it

Assoimmobiliare, Associazione dell'Industria Immobiliare italiana aderente a Confindustria, è la principale organizzazione rappresentativa delle imprese attive nel Real estate. Assoimmobiliare si propone di contribuire alla crescita economica del Paese e allo sviluppo coerente e sostenibile del territorio nazionale, rappresentando le proposte del sistema immobiliare nei confronti delle principali istituzioni politiche ed amministrative e delle altre forze sociali.

L'Associazione rappresenta le imprese, nazionali ed internazionali, che operano nelle diverse filiere del comparto del Real estate italiano: Property Company; Finance / Credit Service – Factoring; Facility and Property Management / Global service; Asset and Fund Management (Fondi Immobiliari e SIIQ); Advisory e Società di Consulenza; Agency e Franchising; Associazioni, Enti, Fondazioni ed Organismi.

L'Associazione, con i suoi tavoli tecnici, è impegnata nello studio, approfondimento ed elaborazione dei dati economici e giuridici sul settore immobiliare al fine di individuare soluzioni condivise da presentare ai decisori ed al Paese.

AUDIS



PRESIDENTE: MONICA CHITTÒ

www.audis.it

AUDIS – Associazione delle Aree Urbane Dismesse – è nata nel luglio 1995 dall'esigenza di dare impulso operativo al dibattito sulle trasformazioni delle aree dismesse che richiedono da parte degli Amministratori pubblici e degli Operatori, storicamente contrapposti, una comune strategia a beneficio dello sviluppo e rilancio delle città e delle forze economiche e sociali che in essa operano. L'Associazione non ha fini di lucro.

Lo scopo della Associazione è di promuovere l'uso economicamente più efficiente e socialmente più equo delle aree dismesse, industriali e non, nonché di immobili già destinati ad altri usi dismessi od in via di dismissione in Italia, nonché il loro recupero secondo i criteri della migliore qualità urbanistica, architettonica e ambientale. A tal fine l'Associazione promuove: lo scambio di esperienze su progetti e normative in ambito nazionale ed internazionale; lo studio di casi di riutilizzo di aree dismesse sia in Italia che all'estero; l'elaborazione di proposte ed iniziative, anche di carattere legislativo, tese ad ottimizzare i processi di trasformazione.

Nella Carta della Rigenerazione Urbana, approvata nel 2008, AUDIS raccoglie e organizza i principi di qualità ai quali è necessario fare riferimento per orientarsi nella definizione delle politiche urbane di rigenerazione: il bisogno di riprendere il quadro d'insieme dello sviluppo territoriale; la qualità della progettazione urbanistica, architettonica e paesaggistica; la tenuta economica e sociale dell'intervento; la necessità di recuperare e migliorare l'equilibrio ambientale; l'opportunità di rispettare la storia dei luoghi e delle comunità.

CNCC



PRESIDENTE: PIETRO MALASPINA

www.cncc.it

Il CNCC – Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali – è stato costituito nel 1983 con sede in Milano, come rappresentante unico per l'Italia dell'ICSC – International Council of Shopping Centers – l'organizzazione mondiale del settore, che raggruppa oltre 60.000 soci in 80 diversi Paesi. L'obiettivo del CNCC è quello di favorire una maggiore conoscenza ed una migliore comprensione dell'industria dei centri commerciali, in tutte le sue diversificazioni, per creare le condizioni necessarie ad una sua armonica crescita nel quadro dell'economia nazionale.

Con questa filosofia il CNCC associa aziende, professionisti ed enti coinvolti nella filiera di realizzazione e gestione dei centri – dallo studio e progettazione allo sviluppo, dal finanziamento all'investimento, dalla proprietà alla gestione, al marketing e alla comunicazione – e aziende commerciali e leisure che operano all'interno dei centri, offrendo ai Soci oltre all'attività istituzionale di rappresentanza ed assistenza, una serie di servizi mirati per categoria di interessi economici. Attualmente il CNCC conta oltre trecento associati.

COBATY ITALIA



PRESIDENTE: GIOVANNI BOTTINI

www.cobatyitalia.it

Cobaty è una associazione internazionale interprofessionale per le costruzioni, l'urbanistica e l'ambiente. L'originalità di Cobaty (coopération dans le bâtir – cooperazione nel costruire) è di riunire architetti, economisti, imprenditori, giuristi, ingegneri, produttori e promotori in una stessa associazione favorendo un aggiornato e disinteressato scambio culturale e la condivisione delle singole esperienze professionali sulla base di una rigorosa etica personale e professionale.

L'associazione ha per scopo raggruppare persone fisiche la cui attività è essenzialmente orientata verso la costruzione, l'urbanistica e l'ambiente; sviluppare uno spirito di comprensione e favorire gli scambi di informazione tra i suoi membri; procurare loro la possibilità di conoscere meglio le persone, i gruppi e gli organismi che partecipano ad attività simili. Organizza inoltre conferenze, studi, congressi, iniziative di relazioni pubbliche.

Dalla fondazione in Francia oltre 50 anni fa, Cobaty è presente in Italia sin dal 1990 a Milano, Bergamo, Padova e Trieste. Cobaty International, con sede a Bruxelles è ufficialmente riconosciuto come osservatore alla Unione Europea, è formalmente presente in Belgio, Burkina Faso, Libano, Francia, Marocco, Polonia, Romania, Spagna, Svizzera, Tunisia.

CONSIGLIO NOTARILE DI MILANO



PRESIDENTE: ARRIGO ROVEDA

www.consiglionotarilemilano.it

Il Consiglio Notarile di Milano rappresenta i notai dei distretti di Milano, Lodi, Monza, Busto Arsizio e Varese, per un totale di circa 480 professionisti, pari al 60% dei notai attivi in Lombardia. La funzione principale del Consiglio è la vigilanza sul rispetto degli obblighi deontologici e professionali, come sancito dall'art. 93 della legge notarile, che fa espresso riferimento alla vigilanza sulla "conservazione del decoro nell'esercizio della professione" e "nella condotta dei notai", nonché "sull'esatta osservanza dei loro doveri". La vigilanza comprende poteri di richiamo, di indagine, istruttori e sanzionatori. Il Consiglio, infatti, svolge anche un'importante funzione di organo disciplinare: può aprire il procedimento disciplinare ed irrogare al notaio le sanzioni dell'avvertimento e della censura e, nei casi più gravi, deferire il tutto all'autorità giudiziaria, organo competente per irrogare le sanzioni dell'ammenda, della sospensione e della destituzione. In caso di contestazione, il Consiglio è chiamato a pronunciarsi in tema di congruità di onorari e compensi richiesti dal notaio. Il Consiglio Notarile coopera inoltre con autorità, enti locali e organizzazioni di carattere sociale allo scopo di semplificare gli adempimenti burocratici nell'interesse di cittadini e imprese. Il Consiglio Notarile di Milano da tempo è attivo nella promozione e organizzazione di iniziative tese a valorizzare la funzione notarile nel territorio, quali incontri e convegni di carattere divulgativo – spesso organizzati in collaborazione con istituzioni ed enti locali – su materie che coinvolgono l'intervento del notaio a favore di cittadini e imprese.

FEDERPROPRIETÀ



PRESIDENTE: MASSIMO ANDERSON

www.federproprietà.it

La Federazione nazionale della proprietà edilizia è nata (originariamente con il nome di Associazione nazionale della proprietà edilizia) in funzione dell'aggregazione in ambito regionale, provinciale e locale di associazioni già esistenti di proprietari immobiliari e per l'eventuale costituzione di altre simili associazioni nelle località che ne fossero prive. Tra i soci di Federproprietà spicca l'Associazione romana della proprietà edilizia (ARPE) che a Roma e nel Lazio è quella largamente maggioritaria della categoria ed è costituita fin dal 1944. Gli scopi e le azioni volte alla tutela della proprietà sono bene evidenziate nello statuto che ha avuto un recente aggiornamento. Qui basterà dire che Federproprietà è stata riconosciuta associazione ambientalista con decreto n. Dec/RAS/011/2006. È stata chiamata a far parte del Tavolo di concertazione sulle politiche abitative ai sensi della legge n. 9/2007. È firmataria della convenzione nazionale che disciplina le locazioni a canone concordato ai sensi della legge n. 431/1998. È firmataria del contratto collettivo nazionale di lavoro, sottoscritto anche da UPPI e CONFISAL, per i dipendenti da proprietari di fabbricati, depositato presso il Ministero del lavoro il 30.6.2006; è firmataria del contratto collettivo nazionale di lavoro, sottoscritto anche da CONFAPPI, UPPI e CONFISAL, per colf e badanti, depositato presso il Ministero del lavoro 8.08.2006/17.10.2006; È accreditata presso tutte le istituzioni del settore, mentre le associazioni ad essa aderenti lo sono in ciascuno dei propri ambiti. È spesso stata chiamata a far parte di comitati costituiti a supporto dell'attività amministrativa o a partecipare a procedimenti specifici relativi a scelte di fondo della Pubblica Amministrazione. È stata altresì presente ad audizioni indette dalla Camera dei Deputati e dal Senato della Repubblica, ove ha formulato proposte ed iniziative in ordine ai problemi dell'assetto del territorio e della politica della casa. Ha costituito, insieme a CONFAPPI ed UPPI, il Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari. Mantiene costanti relazioni con enti pubblici ed associazioni private operanti in settori contigui a quello dell'edilizia e dell'urbanistica. Pubblica la rivista mensile "La proprietà edilizia" diffusa su tutto il territorio nazionale ed inviata alle istituzioni nonché ai singoli rappresentanti di essa che si occupano specificatamente dei problemi della proprietà edilizia e dei settori connessi. Aderisce, insieme ad altre associazioni della proprietà, a CASACONSUM nata per la tutela dei proprietari edilizi nella qualità di consumatori. Aderisce all'UNEDI – Unione nazionale esperti di diritto immobiliare – che ha lo scopo di promuovere lo studio e lo sviluppo scientifico del diritto immobiliare riunendo in un unico organismo avvocati ed altri professionisti esperti di tale materia. Organizza eventi formativi per l'aggiornamento professionale degli Avvocati autorizzati ed accreditati dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma, tra gli altri, nel 2010, ne ha tenuto uno sul tema "Deontologia Forense e problematiche attuali". Organizza corsi di formazione per amministratori di condominio. In qualità di Organizzazione costituente l'Ente bilaterale ("Federproprietà, Uppi, Confisal") promuove corsi sulla sicurezza nei luoghi di lavoro per dipendenti da proprietari di

fabbricati di cui al contratto collettivo nazionale di lavoro di tale categoria. Promuove altresì corsi di lingua italiana per colf e badanti stranieri, in qualità di organismo costituente l'EBILCOBA di cui al contratto collettivo nazionale di tale categoria.

FIABCI ITALIA



PRESIDENTE: GIANCARLO BRACCO

www.fiabci.it

Fiabci – International Real estate Federation – (www.fiabci.org) è l'Associazione internazionale più diffusa nel mondo. Fiabci racchiude imprenditori e professionisti dell'intero mercato immobiliare: Gestori di Patrimoni; Amministratori di Beni; Agenti immobiliari; Consulenti Immobiliari ed Aziendali; Promotori di Costruzioni Immobiliari; Imprese di Costruzione; Periti ed Esperti; Finanziatori; Professionisti con attenzioni particolari al settore immobiliare: Architetti, Ingegneri, Geometri, Avvocati, Notai, Consulenti, Editori di settore, Periti ed esperti, Agenti, Consulenti, ecc.

Fondata nel 1951 e presente in 60 nazioni, la Fiabci non è propriamente un'Associazione di categoria, ma una struttura aperta a tutte le categorie immobiliari che annovera più di 3.200 soci individuali, 20 "ACADEMIC MEMBERS", oltre a più di 100 associazioni nazionali di categoria, così detti "PRINCIPAL MEMBERS", con accesso a più di un milione e mezzo di potenziali contatti in tutto il mondo. La Federazione opera in quattro zone geografiche: Africa, Americhe, Asia-Pacifico ed Europa-Asia Occidentale, ed ha lo scopo di migliorare qualità e competitività dei membri del settore immobiliare, consentendo lo scambio di conoscenze, informazioni e opportunità a livello nazionale ed internazionale grazie ad una capillare rete che consente di: fornire un accesso diretto ai contatti internazionali; facilitare una relazione soddisfacente tra il settore pubblico e privato; facilitare lo scambio d'informazioni sui mercati più importanti, sulle evoluzioni economiche, legislative, tecnologiche e corporative che riguardano il settore immobiliare; offrire la possibilità di scambi culturali e educativi tra i professionisti immobiliari dei diversi paesi.

Vantando una collaborazione con l'O.N.U. e partecipando attivamente alle principali commissioni di New York e Ginevra e attraverso la Global Housing Foundation, associazione senza fini di lucro, si preoccupa di creare abitazioni per le popolazioni disagiate dei paesi in via di sviluppo. Fiabci Italia è la sezione italiana della Federazione, presente in tutto il territorio nazionale.

IFMA ITALIA



PRESIDENTE: MARCO DECIO

www.ifma.it

IFMA è l'Associazione no-profit fondata nel 1980 negli Stati Uniti allo scopo di promuovere e sviluppare il Facility management, disciplina definita come la strategia di gestione degli immobili strumentali dell'azienda e dei servizi alla base del business, divisi in servizi all'edificio, allo spazio e alle persone.

Presente in 78 nazioni, con 127 "capitoli" nazionali e oltre 20.000 associati nel mondo, IFMA persegue lo scopo di promuovere il ruolo del Facility Manager e di supportare le attività di ricerca nel campo del Facility management.

IFMA Italia, capitolo italiano dell'International Facility management Association, rappresenta nel nostro Paese un punto di riferimento fondamentale per il mercato del FM e ha tra i suoi associati tutti i più importanti protagonisti del mercato, sia dal lato della domanda che dell'offerta. I Facility Manager soci di IFMA Italia gestiscono un budget complessivo quantificabile in oltre 5 miliardi di Euro, per un totale di più di 18.000 mq gestiti. Scopo dell'Associazione è promuovere la disciplina sul piano nazionale e contribuire a creare una classe di professionisti in grado di far progredire il settore; persegue questo obiettivo attraverso studi dettagliati del mercato, nonché attività di comunicazione e formazione al fine di ampliare gli orizzonti del mercato.



L'Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare (IsIVI) è un'Associazione senza fini di lucro nata nel 1999, che raccoglie i valutatori immobiliari ed esperti indipendenti dei fondi immobiliari.

L'IsIVI, che è full member per l'Italia nella principale associazione europea del settore, la TEGoVA, si propone di armonizzare le best practice ed in particolare fra l'altro di: rendere responsabile il valutatore del proprio operato di fronte al proprio committente e, se del caso, al pubblico risparmio; qualificare il valutatore e l'esperto indipendente dei fondi immobiliari, ai sensi delle più avanzate metodologie internazionali, quali gli EVS e gli USPAP americani; richiedere una normativa più dettagliata e cogente per la valutazione a tutela del risparmio; agevolare la trasparenza dei prodotti finanziari correlati all'immobiliare tramite anche la valutazione del rischio ed in particolare il Property and Market Rating; armonizzare le norme deontologiche italiane con quelle europee ed internazionali; regolare il contenuto e gli obblighi assicurativi del valutatore.

L'integrazione delle norme deontologiche europee e l'applicazione di standard comuni nel quale potrà operare il valutatore qualificato, sono obiettivi che l'IsIVI intende promuovere al fine di consolidare un mercato immobiliare Europeo trasparente.

I Valutatori Immobiliari dell' IsIVI devono osservare e rispettare le seguenti norme: Riservatezza e rapporto fiduciario; Obiettività; Imparzialità ed indipendenza; Competenza e professionalità.

L'IsIVI coopera formalmente da tempo con l'OSMI – Borsa Immobiliare, Azienda autonoma della Camera di Commercio di Milano e con l'Appraisal Institute, associazione leader negli Stati Uniti d'America. Ha tradotto in Italiano gli European Valuations Standards – EVS 2003 con un lavoro congiunto al Politecnico di Milano. Ha organizzato numerosi convegni, anche internazionali, nonché incontri di formazione su temi specifici. È socio effettivo UNI – Ente Nazionale Italiano di Unificazione. È "principal member" dell' International Real estate Federation (FIABCI) di cui fanno parte 150 associazioni a livello mondiale e che è attiva presso le Nazioni Unite sin dal 1951.

REIA



PRESIDENTE: DANILO TARDINO

www.reia.org

REIA favorisce l'inserimento nel mercato del Real estate e la conoscenza dello stesso a 360°. È aperta a tutti i professionisti-non solo società, ma anche e soprattutto singoli individui che, a diverso titolo, ne fanno parte. REIA si pone l'obiettivo di favorire il contatto e lo scambio di informazioni, di sviluppare una rete di relazioni, creando momenti d'incontro tra gli associati, intraprendendo un'azione di avvicinamento che generi, nel tempo, collaborazione e cooperazione intra e intersettoriale.

RICS ITALIA



PRESIDENTE: MARZIA MORENA

www.rics.org

RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors) è l'ente mondiale in materia di norme professionali per il mercato immobiliare, per la gestione del territorio e delle costruzioni. Oltre 90.000 professionisti del settore immobiliare che operano nelle economie più avanzate ed emergenti del mondo hanno già riconosciuto l'importanza di ottenere la certificazione RICS diventando membri dell'Associazione ("chartered surveyors").

RICS è un'organizzazione professionale indipendente istituita nel Regno Unito per decreto reale, presente nei cinque continenti. Dal 1868, la RICS si impegna per stabilire e sostenere i massimi standard di eccellenza e integrità, fornendo pareri imparziali e autorevoli su problematiche chiave che interessano le aziende e la società. I ruoli principali di RICS sono: promuovere e regolamentare le professioni immobiliari; mantenere i più alti standard di formazione e competenza professionale; garantire i clienti ed i consumatori attraverso un preciso codice etico; fornire informazioni e consulenze indipendenti; rappresentare le professioni presso le istituzioni europee e nazionali.

ULI ITALIA



PRESIDENTE: GUIDO INZAGHI

www.uli.it

Urban Land Institute è un'organizzazione internazionale non profit di ricerca e formazione fondata nel 1936 che si dedica allo sviluppo delle migliori politiche e alla preparazione di una leadership volta ad un utilizzo responsabile del territorio. Aderiscono a ULI oltre 40.000 membri in tutto il mondo, di cui più di 2.600 in Europa a rappresentanza dell'intero spettro delle discipline di sviluppo immobiliare nei settori pubblico e privato.

ULI incoraggia l'attività di relazione tra gli associati dei diversi distretti, nazionali e locali, al fine di sostenere una costante sensibilizzazione degli organismi politici ad attuare migliori prassi per lo sviluppo del territorio. Grazie alla costante valorizzazione delle risorse culturali, tecnologiche e industriali dei paesi in cui è presente, ULI rappresenta una risorsa qualificata a sostegno dello sviluppo consapevole delle aree urbane. ULI crea occasioni di collaborazione e confronto per realizzare progetti basati sul consenso della comunità ed essere, così, motore di una crescita intelligente e ad ampio raggio, dalle problematiche relative agli alloggi, alle infrastrutture pubbliche alle nuove politiche di sviluppo sostenibile.

Bibliografia essenziale

- Agenzia del Demanio (2012) *Politiche e strumenti per la valorizzazione economica e sociale del territorio attraverso il miglior utilizzo degli immobili pubblici* – Maggio
- Agenzia del Demanio (2012) – *Seminario sulle politiche di riduzione del debito pubblico – La componente immobiliare* – Ottobre
- Agenzia del Territorio (2012) – *Gli immobili in Italia* – Novembre
- ANCE (2012) – *Riqualificazione aree urbane e semplificazioni procedurali* – Aprile
- ANCE (2012) – *Un piano per le città – Trasformazione urbana e sviluppo sostenibile* – Aprile
- ANCE (2012) – *Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni* – Dicembre
- CENSIS ANCE (2012) *Un Piano per le Città Trasformazione urbana e sviluppo sostenibile – Materiali per una riflessione a tutto campo* – Aprile
- CNAPPC – Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori (2012) – *Il Piano Nazionale per la Rigenerazione Urbana Sostenibile* – Aprile
- CRCS – Centro Ricerche Consumo del Suolo (2012) *Rapporto 2012* – Maggio
- CRESME (2012) – *Città, mercato e rigenerazione 2012 – Analisi di contesto per una nuova politica urbana* – Aprile
- Disegno di legge sul consumo del suolo relazione tecnica
- Dragotto M., India G. (2007) – *La città da rottamare. Dal dismesso al dismettibile nella città del dopoguerra* – Cicero editore
- EURES (2012) – *L'inganno dell'IMU: l'Italia in cima alla classifica europea della tassazione sugli immobili* – Dicembre (promosso da ARPE-Federproprietà, Confappi, UPPI)
- European Environment Agency (2007) – *Land-use scenarios for Europe: qualitative and quantitative analysis on a European scale*, Report n. 9 in www.eea.europa.eu
- European Environment Agency (2006) – *Urban sprawl in Europe. The ignored challenge*, Report n. 10 in www.eea.europa.eu

- FAI – WWF (2012) – *Terra rubata – Viaggio nell'Italia che scompare*
- Federimmobiliare (2012) – *Rapporto sull'industria Immobiliare italiana 2012* – AGRA editore
- Forte F., Guardabascio D., Jack L. (2012) – *Miti e realtà della tassazione degli immobili in Italia. Il confronto internazionale* – Roma, Confedilizia Edizioni
- ISPRA (2008) – *Analisi del processo di urbanizzazione delle città* – in V Rapporto ISPRA, Qualità dell'Ambiente Urbano
- ISPRA (2010) – *Focus su il suolo, il sottosuolo e la città* – in V Rapporto ISPRA, Qualità dell'Ambiente Urbano
- Lo Nardo S., Vendaschi A. (a cura di) (2012) – *Consumo del territorio, crisi del paesaggio e finanza locale* – Gangemi editore
- Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali (2012) – *Costruire il futuro: difendere l'agricoltura dalla cementificazione*
- Presidenza del Consiglio dei Ministri, il Ministro per gli Affari Regionali, il Turismo e lo Sport (2013) – *Turismo Italia 2020, Leadership, Lavoro, Sud, Piano Strategico per lo Sviluppo del Turismo In Italia*, Roma – 18 Gennaio 2013
- Sassen S. (2004) – *Le città nell'economia globale* – Il Mulino
- Scenari immobiliari (2012) – *I fondi immobiliari in Italia e all'estero* – Novembre
- Tamburini G. (2010) – *Città moderna vs città postmoderna*, in Nomisma, Quaderni per l'economia n. 7
- Valente R. (2008) – *La riqualificazione delle aree dismesse* – Liguori editore
- Vicari Haddock S. (2004) – *La città contemporanea* – Il Mulino

FEDERIMMOBILIARE è aperta alle principali Associazioni del mondo immobiliare. Ad essa aderiscono 18 Associazioni ed è stata promossa da ASSOIMMOBILIARE (Associazione italiana dell'Industria Immobiliare) e da ASPESI (Associazione tra Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare), unitamente a: ADEPP (Associazione delle Casse di Previdenza), AICI (Associazione Italiana Consulenti, Gestori e Valutatori Immobiliari), ANACI (Associazione Nazionale Amministratori di Condominio e Immobili), ANCI (Associazione Nazionale dei Comuni Italiani), AREL (Associazione Italiana Real Estate Ladies), AUDIS (Associazione delle Aree Urbane Dismesse), CNCC (Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali), COBATY Italia (Coopération dans le bâtir – cooperazione nel costruire), CONSIGLIO NOTARILE di Milano, FEDERPROPRIETÀ (Federazione Nazionale Proprietà Edilizia), FIABCI Italia (International Real Estate Federation), IFMA Italia (International Facility Management Association), IsIVI (Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare), REIA (Real Estate Investment Association), RICS Italia (Associazione Italiana dei Valutatori immobiliari – Royal Institution of Chartered Surveyors), ULI Italia (Associazione italiana dell'Urban Land Institute).

Federimmobiliare studia ed analizza il settore immobiliare con lo scopo di creare le condizioni per una crescente integrazione e condivisione di obiettivi tra gli Associati, di studiare le misure più idonee allo sviluppo dei Soggetti operanti nel Settore, coordinando a tal fine le posizioni e le iniziative degli Associati. Si propone, inoltre, di alimentare il *networking* tra gli Associati e i Soggetti loro aderenti favorendo lo scambio di esperienze, informazioni, competenze e di promuovere l'immagine e la qualità nelle diverse Filieri del Settore immobiliare, anche mediante iniziative culturali, editoriali, fieristiche, formative, pubblicistiche, seminari e sviluppando rapporti, anche a livello internazionale, con le realtà più significative del *Real Estate*.

Federimmobiliare realizza e promuove studi, ricerche ed elaborazioni nei diversi campi di interesse del settore immobiliare (economico-statistici, giuridici, finanziari, organizzativo-aziendali, tecnico-progettuali).

Questo Rapporto 2013, è il secondo redatto dalla Federazione riguardante l'Industria Immobiliare Italiana e segue il primo, pubblicato ad inizio 2012.

L'Industria Immobiliare è la protagonista di questa pubblicazione, dedicata alle sue problematiche ed alle sue prospettive, viste anche attraverso una indagine Delphi, che ha coinvolto i leader delle diciotto Associazioni che aderiscono a Federimmobiliare, ed una indagine sul *Sentiment* espresso da un vasto campione rappresentativo del mondo del *Real Estate*, composto da manager e imprenditori.

Il focus del Rapporto, ricco di dati sugli aspetti economici della filiera immobiliare italiana, verte su "La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e privato per la riattivazione dello sviluppo e della crescita del Paese". La scelta di questo tema segue lo stesso filo rosso di quello dell'anno passato, sottotitolato "Opportunità per la crescita", volendo in questo caso evidenziare il ruolo del settore immobiliare come promotore dello sviluppo con riferimento particolare alle problematiche della gestione e riqualificazione del patrimonio costruito.

In Italia si sta assistendo al sostanziale esaurimento, della fase storica dell'espansione fisica delle città e dei grandi processi di inurbamento, che si era accompagnata all'industrializzazione ed al boom demografico. Ecco che a tali fenomeni si deve la recente attenzione all'avvaloramento del patrimonio costruito con il corollario della rigenerazione del territorio e con il privilegio a quegli interventi che vadano nella direzione della densificazione urbana piuttosto che in quella del consumo di green field.

Un cambiamento culturale che ha investito la società intera, oggi molto più sensibile ai temi dell'ambiente naturale e urbano, alla tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. Una impostazione che trova sostegno anche in solide ragioni economiche che riconoscono l'importanza della qualità nella determinazione del valore immobiliare, da quella ambientale, a quella urbanistica, a quella edilizia.

Fra gli operatori del *Real Estate*, oggi è quindi diffusa la convinzione – pur senza fondamentalismi – che l'industria immobiliare, volendosi confrontare con una domanda di famiglie e imprese per immobili di qualità, debba avere come principali modalità di intervento la gestione dinamica del patrimonio costruito.

La sfida che dovrà fronteggiare l'industria immobiliare sta nel commitment verso l'investimento per rigenerare le tante parti di aree urbane costruite in modo non più rispondente ai bisogni contemporanei e nel riqualificare, mantenere e gestire l'infrastruttura immobiliare italiana.

Si tratta di un cambiamento di grande rilievo che ha iniziato a manifestarsi non da ora, ma che solo ora è giunto a maturazione.



Euro 25,00